

# Tránh Gian lận của Nhà thầu



## Sử dụng Hướng dẫn này nếu:

- + Nếu bạn là chủ sở hữu nhà
- + Nhà của bạn bị hư hại trong một thảm họa
- + Bạn đang tìm thuê một nhà thầu để sửa nhà của bạn

# Tránh Gian lận của Nhà thầu

Chủ sở hữu tài sản phải lưu tâm sau khi thảm họa xảy ra, bởi vì họ có nguy cơ trở thành nạn nhân của việc gian lận của nhà thầu. Gian lận của nhà thầu phổ biến trong các khu vực phục hồi sau thảm họa. Một chủ sở hữu nhà mong muốn trở lại bình thường sớm nhất có thể, cùng với sự hỗn loạn của các hoạt động phục hồi tạo ra một môi trường hoàn hảo cho những người tìm cách kiếm lợi từ người khác. Gian lận của nhà thầu có thể bao gồm việc bị tính phí cho việc sửa chữa không chính xác, không cần thiết hoặc thực hiện kém; việc bị tính cao hơn giá trị thị trường, hoặc thực hiện công việc mà không có giấy phép thích hợp hoặc không có giấy phép thích hợp. Trong một số tình huống, chủ nhà trả tiền cho một nhà thầu cho công việc sửa chữa thậm chí không bao giờ bắt đầu.

## Danh sách Dự án Xây dựng

### Giai đoạn 1: Chọn một Nhà thầu

- Nhận Dự toán (Hồ sơ Dự thầu) Từ Nhiều Nhà thầu
- Lấy và Xác minh Thông tin của Nhà thầu

### Giai đoạn 2: Ký kết Hợp đồng

- Xác nhận Phạm vi và Mốc Thời gian
- Xác nhận Chi phí Vật liệu và Lao động
- Vạch ra Lịch Thanh toán

### Giai đoạn 3: Kết thúc Dự án

- Có được Giấy phép
- Có được Giấy chứng nhận Nghề nghiệp
- Hoàn thành Danh sách Công việc
- Hoàn tất Thanh toán Cuối cùng

# Cách Chọn một Nhà thầu...

Chọn một nhà thầu chất lượng, có uy tín là cách tốt nhất để tránh trở thành nạn nhân của gian lận nhà thầu sau thảm họa. Dưới đây là một vài bước để làm theo khi đưa ra quyết định.

### Hỏi Gợi ý từ các Nguồn Đáng tin cậy

- + Bạn bè và gia đình, Văn phòng Kinh doanh Tốt hơn hoặc Nhóm Phục hồi Dài Hạn tại địa phương của bạn đều là những nguồn tốt. Bạn có thể tạo một danh sách các nhà thầu được đề xuất trước khi xảy ra thảm họa và giữ nó cùng với các giấy tờ quan trọng khác của bạn.
- + Nếu bạn được bảo hiểm, thì hãy gọi người đại diện bảo hiểm của bạn.
- + Cẩn thận khi giao dịch với các nhà thầu ngoài tiểu bang hoặc có giấy phép ngoài tiểu bang.

### Nhận Hồ sơ Dự thầu

- + Nhận dự toán (hoặc hồ sơ dự thầu) bằng văn bản [Xem Trang 4 để biết thêm chi tiết]
- + Nhận hồ sơ dự thầu từ ít nhất ba nhà thầu

### Xác minh Giấy phép và Bảo hiểm

- + Họ tên đầy đủ của họ và tên doanh nghiệp của họ
- + Một bản sao Giấy Đăng ký của họ với Ủy ban Xây dựng Nhà ở Texas.
- + Bản sao thẻ căn cước/giấy phép lái xe của họ
- + Bằng chứng về bồi thường công nhân
- + Tài liệu tham khảo từ khách hàng trước đó
- + Kiểm tra lịch sử hình sự và các vụ án dân sự chống lại nhà thầu đó. Bạn có thể kiểm tra Văn phòng Kinh doanh Tốt hơn và/hoặc tòa án địa phương của bạn.

## Dấu hiệu Cảnh báo...

- × nhà thầu đi đến từng nhà
- × nhà thầu không có ID, giấy phép hoặc bảo hiểm thích hợp
- × từ chối cung cấp một dự toán hoặc phạm vi công việc bằng văn bản
- × họ yêu cầu thanh toán đầy đủ trước khi công việc bắt đầu, thanh toán bằng tiền mặt, hoặc yêu cầu một khoản tiền đặt cọc để "giữ chỗ của bạn"
- × họ muốn bạn ký hợp đồng có khoảng trống
- × họ sẽ giảm giá nếu bạn giới thiệu họ cho một công việc khác, hoặc vì họ có vật liệu còn lại từ các công việc khác

# Nhận Hồ sơ Dự thầu từ các Nhà thầu


Khi bạn đã chọn một vài nhà thầu, bước tiếp theo của bạn là nhận các dự toán cho công việc cần hoàn thành. Dự toán cũng được gọi là hồ sơ dự thầu. Bạn nên nhận **ÍT NHẤT** ba hồ sơ dự thầu.

Nhận nhiều hồ sơ dự thầu sẽ giúp bạn có thể so sánh các nhà thầu khác nhau. Điều đó sẽ giúp bạn hiểu rõ hơn về việc sửa chữa cần thiết, giá thị trường cho lao động và vật liệu, bao nhiêu lao động tham gia và mất bao lâu. Nếu bạn được bảo hiểm, thì người đại diện bảo hiểm của bạn có thể đưa ra ước tính về thiệt hại và chi phí sửa chữa có thể có. Điều này sẽ cung cấp cho bạn một ước tính so sánh.

*Hãy nghi ngờ về giá thầu thấp hơn hoặc cao hơn mức trung bình. Một nhà thầu có thể cố tình tính phí ít hơn cho dự án và sau đó tăng chi phí trong quá trình của dự án. Mặt khác, nếu bạn nghĩ rằng bạn đang bị tính phí quá mức cho vật liệu hoặc lao động, thì đó là một ý tưởng tốt để liên hệ với một cửa hàng cung cấp gỗ hoặc xây dựng hoặc gọi điện thoại cho nhóm phục hồi dài hạn địa phương của bạn để kiểm tra.*

## Đảm bảo rằng hồ sơ dự thầu bao gồm:

- Thông tin của nhà thầu
- Mô tả chi tiết về công việc sẽ được thực hiện, được gọi là "phạm vi công việc".
- Các chi phí riêng cho lao động và vật liệu
- Các chi phí theo hạng mục cho bất kỳ vật liệu cụ thể nào mà nhà thầu dự định sử dụng
- Mốc thời gian cho công việc
- Các tài liệu tham khảo cho các công việc gần đây
  - + Yêu cầu ba tài liệu tham khảo cho công việc gần đây và theo dõi các tài liệu tham khảo đó trước khi tiếp tục với một nhà thầu.



**RC BUILDERS**  
1834 17th St. SW  
Dallas, TX 75001  
(469) 867-5309

**McMillan Home Repair**

Contractor Name RC Builders - Project Lead : Norville Rogers (nrogers@rbc.com)

Scope of Work Home repair - Demo damaged areas, repair damaged plumbing areas, refinish walls and floors, and install new cabinets

Date of Work Completed 3 Months Starting August 01 and ending November 01

ITEM	WORK TO BE COMPLETED	LABOR	MATERIALS	AMOUNT
Demolition				
1				
2				
3				

ITEM	WORK TO BE COMPLETED	LABOR	MATERIALS	AMOUNT	
Demolition					
1					
2					
3					
				<b>SUBTOTAL</b>	1,517.25
				TAX RATE	4%
				SALES TAX	6%
				OTHER	-
				<b>TOTAL</b>	<b>1,668.98</b>

Tên hoặc Tên của Doanh nghiệp, Thông tin Liên lạc

Hồ sơ dự thầu cần phải bao gồm lượng thời gian của dự án.

Bản mô tả đầy đủ của tất cả các công việc bạn sẽ thuê một nhà thầu thực hiện. Phạm vi cũng cần phải phác thảo giai đoạn của dự án, như những nhiệm vụ nào sẽ được thực hiện đầu tiên, thứ hai, v.v.

Chi tiết về ngân sách cho công việc bao quát của nhà thầu cho nhà của bạn

Đảm bảo các nhà thầu phụ, như thợ ống nước và thợ điện, và công việc họ chịu trách nhiệm trong dự án được xác định.

Hồ sơ dự thầu cần phải liệt kê tất cả các vật liệu và chi phí mà nhà thầu sẽ sử dụng cho công việc, VÀ sau đó liệt kê chi phí lao động cho từng phần của công việc.

Hãy chắc chắn rằng bất kỳ mặt hàng chuyên biệt, như bộ phận cố định, thiết bị và sàn, đều được bao gồm trong hồ sơ dự thầu.

Không chấp nhận hồ sơ dự thầu chỉ có tổng chi phí.

Tùy thuộc vào quy mô của việc sửa chữa, mốc thời gian có thể được tách thành các giai đoạn. Điều này sẽ giúp cho các nhà thầu và bạn theo đúng tiến độ.

# Ký Hợp đồng Xây dựng...

Trước khi bắt đầu bất kỳ công việc nào, bạn luôn phải ký hợp đồng. Một hồ sơ dự thầu chi tiết là một khởi đầu tốt, nhưng một hợp đồng đã ký là sự bảo vệ mạnh mẽ nhất của bạn chống lại gian lận của nhà thầu. Trước khi bạn ký bất kỳ hợp đồng nào, hãy chắc chắn rằng bạn cảm thấy thoải mái với những gì bạn đồng ý. **Đừng ký bất cứ điều gì mà bạn không hiểu.**

## Hợp đồng của bạn có bao gồm...

### Thông tin của nhà thầu

- + Điều này cần phải bao gồm thông tin cấp phép và bảo hiểm

### Phạm vi công việc

- + Đảm bảo phạm vi công việc xác định rõ ràng tất cả các nhà thầu phụ và công việc mà họ sẽ chịu trách nhiệm hoàn thành.

### Danh sách chi phí và vật liệu

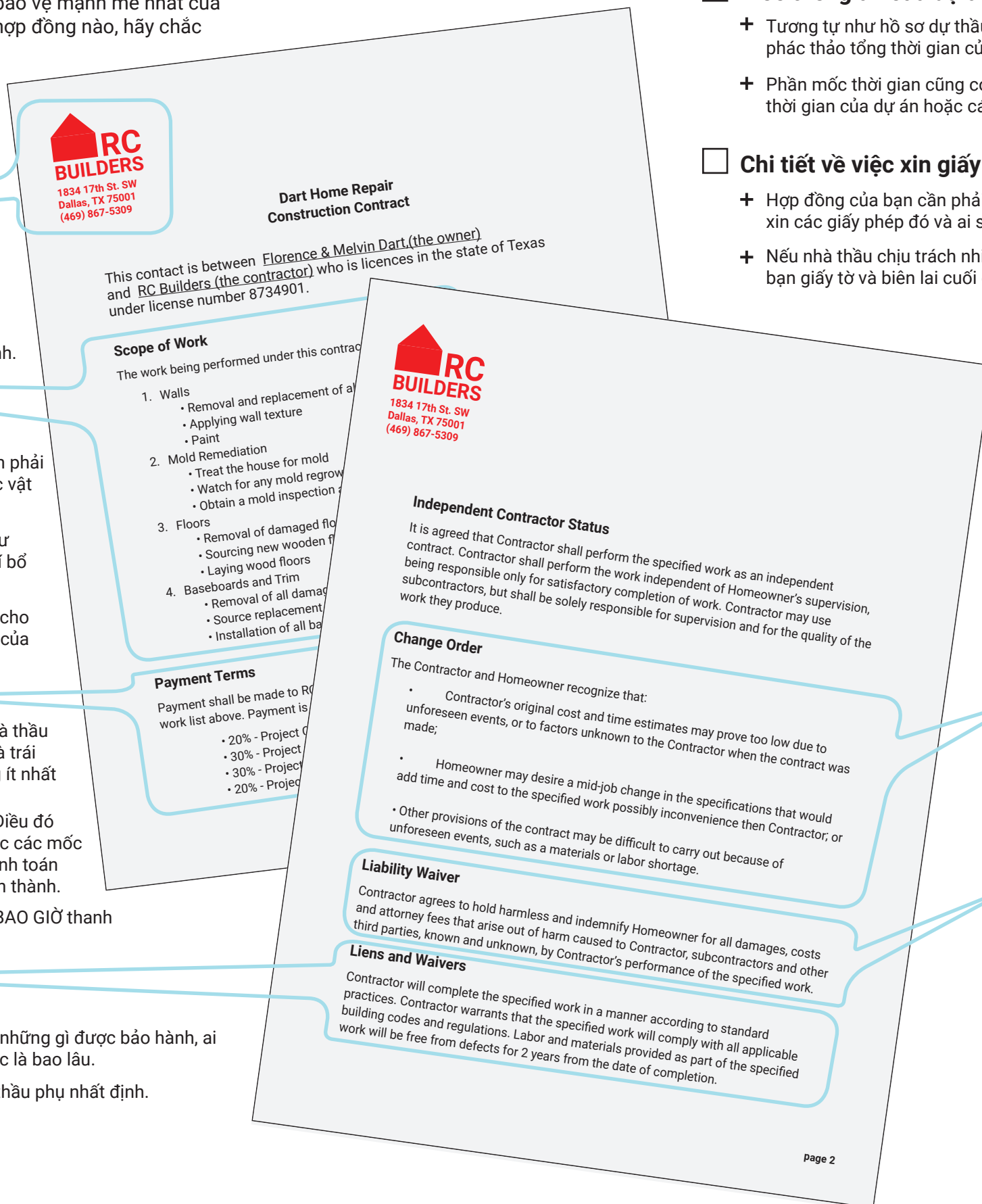
- + Tương tự như hồ sơ dự thầu của bạn, hợp đồng của bạn cần phải có một danh sách được chia thành từng mục của tất cả các vật liệu và chi phí lao động được chia theo nhiệm vụ.
- + Hợp đồng cần phải bao gồm chi phí của công việc, cũng như hướng dẫn về cách bạn và nhà thầu đồng ý về bất kỳ chi phí bổ sung nào trong quá trình thực hiện dự án.
- + Hợp đồng của bạn cũng cần phải xác định ai sẽ thanh toán cho vật liệu [đồ gia dụng, đồ đạc, tủ đồ]. Sẽ là bạn hay nhà thầu của bạn?

### Cơ cấu thanh toán

- + Không thanh toán trước cho toàn bộ công việc. Việc các nhà thầu trong khu vực thảm họa nhận bất cứ khoản tiền nào trước là trái pháp luật, trừ khi họ đã có một văn phòng địa phương trong ít nhất một năm.
- + Hợp đồng của bạn nên yêu cầu thanh toán theo giai đoạn. Điều đó chỉ có nghĩa là hợp đồng của bạn sẽ xác định các điểm hoặc các mốc quan trọng trong dự án để thanh toán. Thực hiện khoản thanh toán cuối cùng của bạn sau khi "danh sách công việc" được hoàn thành.
- + Luôn luôn thanh toán bằng séc hoặc thẻ tín dụng. KHÔNG BAO GIỜ thanh toán bằng tiền mặt.

### Bảo hành cho công trình

- + Yêu cầu bảo đảm hoặc bảo hành bằng văn bản.
- + Nếu bảo hành được cung cấp, thì hợp đồng cần phải ghi rõ những gì được bảo hành, ai chịu trách nhiệm bảo hành và thời gian bảo hành có hiệu lực là bao lâu.
- + Bảo hành của nhà thầu có thể không bao gồm một số nhà thầu phụ nhất định.
- + Thường thì thời gian bảo hành là từ 1 đến 3 năm.



### Mốc thời gian của dự án

- + Tương tự như hồ sơ dự thầu của bạn, phần mốc thời gian trong hợp đồng của bạn sẽ phác thảo tổng thời gian của dự án, bao gồm cả ngày bắt đầu.
- + Phần mốc thời gian cũng có thể xác định bất kỳ khoản phí phạt nào khi vượt qua mốc thời gian của dự án hoặc các lý do có thể chấp nhận được cho việc dự án bị trì hoãn.

### Chi tiết về việc xin giấy phép phù hợp

- + Hợp đồng của bạn cần phải xác định cần có những giấy phép nào, ai chịu trách nhiệm xin các giấy phép đó và ai sẽ trả phí.
- + Nếu nhà thầu chịu trách nhiệm xin giấy phép thích hợp, thì họ cần phải cung cấp cho bạn giấy tờ và biên lai cuối cùng.

### Điều khoản chấm dứt

- + Phác thảo các căn cứ để chấm dứt hợp đồng với nhà thầu và mốc thời gian về cách thức nhà thầu có thể giải quyết bất kỳ vấn đề nào.

### Yêu cầu kiểm tra nhà

- + Trước khi bạn thực hiện khoản thanh toán cuối cùng của bạn, hãy yêu cầu thực hiện kiểm tra bên thứ ba. Hãy chắc chắn rằng việc sửa chữa đáp ứng tất cả các quy định có liên quan. Bạn sẽ chịu trách nhiệm thanh toán chi phí kiểm tra.

### Quy trình yêu cầu thay đổi

- + Phác thảo một quy trình về cách sẽ xử lý các thay đổi về phạm vi công việc, vật liệu, lao động hoặc giá cả của hợp đồng. Tất cả các yêu cầu thay đổi cần phải bằng văn bản.

### Một bản miễn trừ về yêu cầu quyền lưu giữ

- + Tìm hiểu bằng văn bản xem liệu quyền lưu giữ, quyền lợi bảo đảm hoặc thế chấp sẽ được nhà thầu cho dự án đặt vào tài sản của bạn hay không.
- + Khi bạn đã thanh toán đợt cuối cùng, hãy yêu cầu nhà thầu ký vào tài liệu miễn trừ quyền lưu giữ. Điều này sẽ miễn cho bạn mọi trách nhiệm đối với nhà thầu phụ hoặc các nhà cung cấp được sử dụng bởi nhà thầu trong việc sửa chữa nhà của bạn.

# Kết thúc Dự án...

Khi dự án của bạn gần kết thúc, có một vài điều bạn cần phải thực hiện để đảm bảo tất cả công việc được hoàn thành và thực hiện tốt. **Không thực hiện thanh toán cuối cùng của bạn** cho đến khi tất cả các công việc được hoàn thành và tất cả các yêu cầu của hợp đồng của bạn đã được thực hiện.

## Danh sách Kiểm tra Kết thúc Dự án:

### Tạo một danh sách công việc

- + Làm việc với nhà thầu của bạn để lập danh sách tất cả các công việc còn lại.
- + Chắc chắn rằng bạn và nhà thầu của bạn đều có một bản sao của danh sách công việc.

### Xác nhận tất cả công việc

- + Đảm bảo rằng tất cả các công việc đã đạt tất cả các kiểm tra cần thiết và tất cả các giấy phép đã được đáp ứng thích hợp.
- + Xem lại hợp đồng và danh sách công việc của bạn để đảm bảo tất cả các công việc đã thỏa thuận đã được hoàn thành.

### Nhận giấy chứng nhận cư trú của bạn

- + Nếu các sửa chữa của bạn quá nhiều, thì hãy đảm bảo rằng nhà thầu của bạn có được giấy chứng nhận cư trú từ bộ phận xây dựng địa phương của bạn.

### Sắp xếp để kiểm tra độc lập

- + Sắp xếp một người kiểm tra hoặc đại lý độc lập (người đại diện bảo hiểm hoặc thanh tra bất động sản) kiểm tra công việc đã hoàn thành trước khi bạn thực hiện khoản thanh toán cuối cùng.

### Nhận thông tin bảo hành cho ngôi nhà từ nhà thầu của bạn.

### Hãy yêu cầu nhà thầu ký vào tài liệu miễn trừ quyền lưu giữ

- + Điều này cần phải được tiến hành sau khi bạn thực hiện khoản thanh toán cuối cùng.



# Hỗ trợ Bổ sung...

## Bạn có nghĩ rằng bạn là nạn nhân của gian lận của nhà thầu không?

- + Liên hệ với Hỗ trợ Pháp lý ở địa phương của bạn
- + Liên lạc với Tổng Chương lý Texas theo số 1-800-621-0508 để nộp đơn khiếu nại
- + Liên lạc với Cơ quan Quản lý Khẩn cấp Liên bang (FEMA) bằng cách gọi điện thoại đến số 800-621-3362

## Bạn có muốn biết thêm thông tin về cách tránh gian lận của nhà thầu không?

- + Liên hệ với Nhóm Phục hồi Dài Hạn địa phương của bạn
- + Tìm thêm tài nguyên và đào tạo ở SBPUSA.org

## Bạn có cần thêm hỗ trợ khắc phục thảm họa không?

- + Gọi điện thoại đến số 211 để được kết nối với các tài nguyên trong khu vực của bạn
- + Truy cập [recovery.texas.gov](http://recovery.texas.gov) hoặc gọi điện thoại đến Văn phòng Địa chính Texas theo số 1.800.998.4GLO(4456)



Nhà thầu sửa chữa thiệt hại mái nhà do thiên tai.



Một nhà thầu thực hiện sửa chữa một ngôi nhà bị ngập lụt do những cơn bão nghiêm trọng.

## Tài liệu Tham khảo:

1. Phục hồi Thảm họa: Tránh Gian lận Sửa chữa Nhà, Hỗ trợ Pháp lý Lone Star
2. Phục hồi Thảm họa, SBPUSA.org
3. Hợp đồng Xây dựng Mẫu, HomeAdvisor.com
4. Khi Thảm họa Xảy ra, Tổng Chương lý Texas

## Về Dự án Này:

buildingcommunityWORKSHOP đã soạn thảo bốn hướng dẫn phục hồi thảm họa để giúp hỗ trợ việc phục hồi sau thảm họa. Nội dung trong hướng dẫn này được soạn thảo với sự hỗ trợ của Hỗ trợ Pháp lý Lone Star.

Dự án phục hồi Bão Harvey này được thực hiện một phần nhờ một khoản hỗ trợ từ Hội Chữ Thập Đỏ Hoa Kỳ.





# 01

## Hội Chữ Thập Đỏ Hướng dẫn về Phục hồi Thảm họa

- 01 Tránh Gian lận của Nhà thầu
- 02 Quyền của Người Thuê nhà Sau Thiên tai
- 03 Hướng dẫn về Bảo hiểm Lũ lụt
- 04 Làm rõ Quyền sở hữu Sau Thảm họa