

CÔNG TY TNHH NAMI SOL

NAMI Design • NAMI Cons

HỒ SƠ NĂNG LỰC

2026

Bản cập nhật v4

Tư vấn thiết kế và xây dựng trọn gói nhà ở riêng lẻ

Nhà phố, biệt thự, nhà vườn thích nghi khí hậu nhiệt đới Việt Nam

Khối Tư vấn thiết kế: NAMI Design | Khối xây lắp dân dụng: NAMI Cons

Pháp nhân hiện hành: CÔNG TY TNHH NAMI SOL

Hotline 0353 225 225 | vn.namidesign@gmail.com | namidesign.vn | namicons.vn

Trụ sở: 619 Nguyễn Trãi, phường Thanh Liệt, TP Hà Nội | MST: 0107119590

MỤC LỤC

Tài liệu được sắp xếp theo logic ra quyết định của khách hàng: hiểu doanh nghiệp, hiểu dịch vụ và sản phẩm, hiểu cách làm việc và kiểm soát rủi ro, rồi đến đồng hành và hợp tác.

Thư ngỏ

Phần I. Doanh nghiệp và năng lực

1. Tóm tắt năng lực nhanh
2. Tổng quan doanh nghiệp
3. Năng lực pháp lý và hành nghề
4. Định vị thương hiệu và giá trị cốt lõi
5. Mô hình tổ chức và chuỗi triển khai

Phần II. Hệ thống dịch vụ và sản phẩm

6. Hệ sinh thái dịch vụ
7. Ba gói dịch vụ thiết kế
8. Năng lực gói thiết kế kiến trúc
9. Năng lực gói thiết kế nội thất
10. Năng lực thi công đồng bộ
11. Dịch vụ giám sát thi công

Phần III. Cách làm việc và kiểm soát rủi ro

12. Quy trình phối hợp 6 mốc
13. Cơ chế kiểm soát rủi ro, phát sinh và chất lượng
14. Nghiệm thu, bàn giao và hỗ trợ sau bàn giao
15. Cam kết dịch vụ và các chỉ số phối hợp

Phần IV. Đồng hành và hợp tác

16. Khách hàng phù hợp và điều kiện triển khai hiệu quả
17. Checklist khởi động dự án
18. Lời mời hợp tác

Thư ngỏ

Kính gửi Quý khách hàng,

NAMI Design xây dựng tài liệu này để Quý khách có một căn cứ rõ ràng khi chọn đơn vị tư vấn thiết kế hoặc tư vấn và thi công trọn gói cho dự án nhà ở riêng lẻ. Một hồ sơ năng lực chỉ thực sự có giá trị khi giúp khách hàng nhìn thấy ba điều: năng lực thực tế, cách phối hợp và cơ chế kiểm soát rủi ro ngay từ đầu.

Trong lĩnh vực nhà ở, hình ảnh đẹp hay báo giá ban đầu chưa đủ để tạo nên một dự án hiệu quả. Quan trọng hơn là đơn vị đồng hành có biết chuyển nhu cầu sống thành hồ sơ khả thi, có kiểm soát được chi phí, có phối hợp được giữa thiết kế, dự toán và hiện trường, và có giữ được chất lượng đến lúc bàn giao hay không. NAMI SOL theo đuổi cách làm việc gồm 06 mốc phối hợp, 04 nguyên tắc kiểm soát phát sinh và lưu vết xác nhận theo từng giai đoạn.

Pháp nhân hiện hành là Công ty TNHH NAMI SOL. NAMI Design là khối Tư vấn thiết kế, NAMI Cons là khối xây lắp dân dụng. Cách tổ chức một pháp nhân và hai khối chuyên trách giúp Quý khách tiếp cận dịch vụ đồng bộ nhưng vẫn nhận diện rõ vai trò từng đầu mối trong từng giai đoạn.

Thông điệp cốt lõi

Thiết kế phải khả thi. Chi phí phải kiểm soát được. Cách phối hợp phải minh bạch và đủ căn cứ để giảm sửa sai trong suốt vòng đời dự án.

CÔNG TY TNHH NAMI SOL

Giám đốc

Lê Nhật Nam

PHẦN I. DOANH NGHIỆP VÀ NĂNG LỰC

1. Tóm tắt năng lực nhanh

Những thông tin quan trọng nhất để Quý khách nắm nhanh bức tranh tổng quan trước khi đi sâu vào phạm vi dịch vụ và phương thức triển khai.

Pháp nhân	CÔNG TY TNHH NAMI SOL
Thương hiệu triển khai	01 pháp nhân, 02 khối chuyên trách: NAMI Design (Tư vấn thiết kế) và NAMI Cons (xây lắp dân dụng)
Mã số doanh nghiệp	0107119590
Thành lập	17/11/2015
Vốn điều lệ	2.250.000.000 đồng
Người đại diện pháp luật	Lê Nhật Nam, Giám đốc
Lĩnh vực chính	Tư vấn thiết kế; thiết kế kiến trúc và nội thất; hồ sơ kỹ thuật và dự toán; thi công nhà ở riêng lẻ (nhà phố, biệt thự, nhà vườn, cấp 4 cao cấp)
Vùng phục vụ	Hà Nội và các tỉnh lân cận, ưu tiên dự án cần quy trình đồng bộ, minh bạch và triển khai được trong thực tế
Gói thiết kế	Ba gói: Chuẩn Sống, Tối Ưu Sống và Dấu Ấn Sống, theo nhu cầu và mức độ kiểm soát mong muốn
Mô hình triển khai	03 lớp phối hợp, 06 mốc làm việc, 04 nguyên tắc kiểm soát phát sinh
Cam kết hậu mãi	Bảo hành 10 năm kết cấu và 24 tháng hạng mục khác; phản hồi sự cố trong 48h theo hợp đồng
Kênh liên hệ	Hotline 0353 225 225 vn.namidesign@gmail.com namidesign.vn namicons.vn

Trọng tâm giá trị	Cách thể hiện trong dự án
Thiết kế khả thi	Phương án phát triển theo tối thiểu 04 lớp: công năng, phối cảnh, hồ sơ kỹ thuật và kiểm tra điều kiện thi công thực tế
Minh bạch ngân sách	Làm rõ phạm vi, vật liệu, phần bao gồm và không bao gồm; khi thuộc gói dự toán hoặc thi công, chi phí có thể tách ba lớp để theo dõi
Phối hợp rõ đầu mối	06 mốc phối hợp giúp Quý khách luôn biết đang ở bước nào, cần xác nhận gì và sẽ nhận được gì tiếp theo

2. Tổng quan doanh nghiệp

Công ty TNHH NAMI SOL hoạt động trong lĩnh vực Tư vấn thiết kế và xây lắp dân dụng cho công trình nhà ở riêng lẻ. Doanh nghiệp tổ chức theo cấu trúc một pháp nhân và hai khối chuyên trách: NAMI Design tập trung vào tư vấn, phát triển hồ sơ và kinh tế xây dựng; NAMI Cons tập trung vào tổ chức thi công, hiện trường, nghiệm thu và bàn giao.

Cách tổ chức này phù hợp với nhóm khách hàng bận rộn, cần một đầu mối tư vấn rõ ràng nhưng vẫn muốn dự án được triển khai bằng một chuỗi dữ liệu xuyên suốt từ brief, khảo sát, thiết kế, dự toán đến thi công và bàn giao. Khi thông tin không bị đứt gãy giữa hai khối và sáu mốc phối hợp, rủi ro sửa sai, chậm tiến độ và phát sinh khó kiểm soát sẽ giảm đáng kể.

Định hướng sản phẩm của NAMI SOL là nhà ở nhiệt đới hiện đại: tối ưu công năng, thông gió và chiếu sáng tự nhiên, cân bằng thẩm mỹ với khả năng vận hành lâu dài, đồng thời quan tâm đến tiết kiệm năng lượng, nhà thông minh và chi phí bảo trì sau khi đưa vào sử dụng.

NAMI Design — Khối Tư vấn thiết kế	NAMI Cons — Khối xây lắp dân dụng
- Tiếp nhận nhu cầu và tổ chức brief dự án - Thiết kế kiến trúc, nội thất, kết cấu và điện nước - Lập hồ sơ kỹ thuật, khái toán và dự toán	- Tổ chức thi công phần thô và hoàn thiện - Phối hợp cung ứng vật tư và quản lý hiện trường - Nghiệm thu, bàn giao và bảo hành theo hợp đồng

Giá trị với khách hàng

Một pháp nhân và hai khối chuyên trách giúp Quý khách dễ hình dung rõ vai trò của đơn vị tư vấn và đơn vị tổ chức thi công, trong khi dữ liệu dự án vẫn được quản lý liên tục trong cùng một hệ thống. Kết quả là ít đứt gãy thông tin hơn, ít sửa sai hơn và quyết định nhanh hơn.

3. Năng lực pháp lý và hành nghề

Với công trình nhà ở, năng lực pháp lý và hành nghề là lớp xác thực đầu tiên giúp Quý khách đánh giá mức độ tin cậy của đơn vị đồng hành trước khi bước vào những quyết định có giá trị lớn và thời gian triển khai dài.

Pháp nhân hiện hành	CÔNG TY TNHH NAMI SOL
Mã số doanh nghiệp	0107119590
Đăng ký lần đầu	17/11/2015
Vốn điều lệ	2.250.000.000 đồng
Người đại diện pháp luật	Lê Nhật Nam, Giám đốc
Chứng chỉ năng lực tổ chức	HAN-00063702, giá trị đến 09/05/2032
Chứng chỉ hành nghề cá nhân	HNT-00208755, giá trị đến 28/11/2035
Lĩnh vực trên chứng chỉ năng lực	Thiết kế và thẩm tra thiết kế kiến trúc, kết cấu; thi công và giám sát xây dựng công trình dân dụng hạng III
Cơ cấu thương hiệu	NAMI Design (Tư vấn thiết kế), NAMI Cons (xây lắp dân dụng)

4. Định vị thương hiệu và giá trị cốt lõi

Định vị lõi

NAMI Design là giải pháp tư vấn thiết kế và xây dựng trọn gói nhà phố, biệt thự thích nghi khí hậu nóng ẩm Việt Nam, tối ưu thông gió, chống nóng, lấy sáng và kiểm soát chi phí xây dựng.

NAMI Design định vị mình là khối Tư vấn thiết kế theo hướng thực chiến: tạo ra phương án đẹp nhưng phải thi công được, tương thích với ngân sách và hạn chế tối đa việc phải sửa lớn khi bước vào triển khai thực tế. Hồ sơ được ưu tiên phát triển theo chuỗi công năng, phối cảnh, kỹ thuật và dự toán khi thuộc phạm vi dịch vụ.

Giá trị cốt lõi	Cách thể hiện trong dự án	Lợi ích với khách hàng
Tư duy công năng	Brief được chốt thành một mặt bằng công năng trước khi đi sâu vào 3D và hồ sơ kỹ thuật	Giảm cảm giác nhà đẹp nhưng ở bất tiện hoặc phải sửa lại sau khi vào ở
Tính khả thi kỹ thuật	Thiết kế được kiểm tra chéo tối thiểu bốn lớp: kiến trúc, kết cấu, điện và nước trước khi triển khai sâu hơn	Hạn chế xung đột bản vẽ và giảm rủi ro thay đổi lớn trong quá trình thi công

Giá trị cốt lõi	Cách thể hiện trong dự án	Lợi ích với khách hàng
Minh bạch chi phí	Dự toán tách rõ phần bao gồm và không bao gồm; chi phí có thể trình theo ba lớp khi thuộc gói dự toán hoặc thi công	Khách hàng dễ so sánh phương án và quyết định trên cơ sở rõ ràng hơn
Phối hợp có hệ thống	06 mốc phối hợp và xác nhận thay đổi bằng văn bản	Tiết kiệm thời gian, giảm hiểu nhầm và giúp dự án đi nhanh hơn

5. Mô hình tổ chức và chuỗi triển khai

Từ góc nhìn khách hàng, điều quan trọng nhất không nằm ở số lượng phòng ban mà ở việc doanh nghiệp có đủ lớp chuyên môn để giữ cho thông tin không bị đứt gãy giữa tư vấn, hồ sơ, dự toán và hiện trường. NAMI SOL tổ chức triển khai theo ba lớp phối hợp.

Lớp 1. Tiếp nhận nhu cầu	Lớp 2. Thiết kế và kinh tế xây dựng	Lớp 3. Hiện trường và thực thi
Brief, khảo sát, điều phối thông tin, thống nhất đầu bài và đầu ra theo từng mốc	Kiến trúc, nội thất, kết cấu, điện nước, dự toán và kiểm tra tính khả thi trước khi triển khai	Tổ chức cung ứng, thi công, nghiệm thu theo giai đoạn, bàn giao và hỗ trợ sau bàn giao

Lợi ích cho chủ đầu tư

Khi một dự án được kiểm tra từ ba góc nhìn là nhu cầu khách hàng, tính khả thi hồ sơ và thực tế hiện trường, số lần phải sửa lớn sẽ giảm đi. Khách hàng cũng không phải lặp lại cùng một thông tin cho quá nhiều đầu mối và giảm nguy cơ tư vấn một đằng, hiện trường làm một nẻo.

PHẦN II. HỆ THỐNG DỊCH VỤ VÀ SẢN PHẨM

6. Hệ sinh thái dịch vụ

Khách hàng có thể làm việc với NAMI SOL theo bốn nhóm dịch vụ. Giá trị lớn nhất thường xuất hiện khi các phần việc liên thông dữ liệu và rõ trách nhiệm từ đầu. Hệ thống dịch vụ trọn gói được áp dụng cho công trình có tổng diện tích sử dụng **từ 250m2 sàn trở lên**, đồng bộ với mốc nhà ở riêng lẻ phải do tổ chức, cá nhân có năng lực thiết kế theo Nghị định 207/2026. Hợp đồng thiết kế đơn lẻ áp dụng theo báo giá thiết kế hiện hành, diện tích tối thiểu tính phí thiết kế kiến trúc là 150m2 sàn/công trình, thiết kế nội thất tối thiểu 15m2/phòng.

Nhóm dịch vụ	Nội dung chính
Tư vấn và thiết kế	- Tư vấn và thiết kế xây dựng: mặt bằng công năng, phối cảnh 3D ngoại thất, hồ sơ kỹ thuật kiến trúc, kết cấu, điện nước - Tư vấn và thiết kế nội thất: mặt bằng nội thất, phối cảnh 3D, hồ sơ thi công nội thất và điện nước theo nội thất - Tư vấn và giám sát thi công, kiểm soát vật liệu, nhà thầu phụ, chất lượng, tiến độ, an toàn
Hỗ trợ	- Tư vấn dự toán và kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng - Tư vấn và hỗ trợ pháp lý xây dựng, hoàn công, nghiệm thu - Tư vấn lựa chọn nhà thầu, vật tư xây dựng và nội thất - Tư vấn phong thủy theo khoa học phương Đông
Hậu mãi	- Bảo hành kết cấu lên đến 10 năm, hạng mục khác 24 tháng - Bảo trì định kỳ, kiểm tra và bảo dưỡng hạng mục chính theo chu kỳ - Xử lý sự cố và hỗ trợ nâng cấp, cải tạo sau bàn giao

Nhóm dịch vụ	Nội dung chính
Thi công, sản xuất, lắp đặt	- Xử lý hiện trạng mặt bằng, phá dỡ, gia cố, san lấp - Thi công xây dựng và điện nước cơ bản, hoàn thiện kiến trúc - Đồ gỗ và trang trí, cung cấp và lắp đặt thiết bị, nhà thông minh, an ninh

Điểm khách hàng nên nhìn vào

Không phải dự án nào cũng cần dùng toàn bộ chuỗi dịch vụ. Điều quan trọng là xác định đúng mục tiêu: chỉ cần hồ sơ tốt để tự triển khai, hay cần một đơn vị đồng hành tiếp sang khâu dự toán, giám sát và thi công để giảm bớt đầu mối phối hợp.

7. Ba gói dịch vụ thiết kế

NAMI Design chuẩn hóa ba gói thiết kế cho ba nhóm nhu cầu, mỗi gói có phạm vi rõ ràng và đầu ra định lượng được. Quý khách chọn gói theo mục tiêu sử dụng ngôi nhà và mức độ kiểm soát mong muốn.

Tiêu chí	CHUẨN SỐNG	TỐI ƯU SỐNG	DẤU ẨM SỐNG
Định vị	An Cư	An Tâm	An Vị
Lời hứa cốt lõi	Đủ hồ sơ để thi công đúng, kiểm soát chi phí thi công tổng thể	Kiểm soát đồng thời công năng, thẩm mỹ, ngân sách và phong thủy; một đầu mối từ kiến trúc đến nội thất	Ngôi nhà là dấu ấn cá nhân hóa của gia đình, có chuyên gia cao cấp đồng hành
Phù hợp với	Khách đã có nhà thầu, cần đủ hồ sơ thi công	Khách muốn nhà đẹp, đồng bộ nội ngoại thất, kiểm soát phát sinh	Khách coi ngôi nhà là di sản, cần cá nhân hóa và dấu ấn riêng
Phạm vi chính	Kiến trúc, kết cấu, điện nước (MEP)	Kiến trúc và nội thất trọn bộ, có phong thủy theo tuổi chủ hộ	Kiến trúc và nội thất cá nhân hóa, phong thủy chuyên sâu, sân vườn, dự toán chi tiết
Phương án mặt tiền	01 phương án	02 phương án	03 phương án kèm moodboard
Dự toán chi tiết	Không	Không	Có
Kiến trúc sư chủ trì	KTS công ty	KTS và cố vấn	KTS và cố vấn cao cấp, tham vấn Tiến sĩ
Giám sát tác giả tặng	Mua thêm	Tặng 3 buổi khi $\geq 250\text{m}^2$ sàn	Tặng 6 buổi khi $\geq 250\text{m}^2$ sàn
Tư vấn sau bàn giao	12 tháng	12 tháng	24 tháng

Cách tính phí và quản trị chỉnh sửa

Đơn giá từng gói áp dụng theo báo giá thiết kế hiện hành. **Diện tích tối thiểu tính phí thiết kế kiến trúc là 150m² sàn/công trình; thiết kế nội thất tối thiểu 15m²/phòng.** Đơn giá được điều chỉnh theo loại công trình gồm nhà phố phổ biến, nhà nhỏ hoặc nhiều mặt tiền, biệt thự và nhà cấp 4 cao cấp.

Số lần chỉnh sửa trong gói: mặt bằng công năng 3 lần, phối cảnh ngoại thất 3 lần, phối cảnh nội thất 3 lần mỗi không gian, hồ sơ kỹ thuật 2 lần rà soát sau bản dự thảo. Mọi thay đổi vượt phạm vi được lập phiếu yêu cầu thay đổi và xác nhận chi phí trước khi triển khai.

8. Năng lực gói thiết kế kiến trúc

Hồ sơ kiến trúc của NAMI Design không dừng ở mức minh họa ý tưởng mà được tổ chức tối thiểu theo bốn nhóm phối hợp là kiến trúc, kết cấu, điện và nước, để các bên triển khai bám theo một cách nhất quán. Danh mục bàn giao của gói kiến trúc trọn bộ gồm các nhóm sau.

Nhóm hồ sơ	Nội dung bàn giao
A. Mặt bằng công năng	Bố trí công năng các tầng theo phương án chốt, mặt bằng mái và không gian phụ trợ, mặt bằng định vị công trình khi hồ sơ pháp lý yêu cầu
B. Phối cảnh 3D ngoại thất	Phối cảnh mặt tiền và các góc nhìn chính, thể hiện hình khối, vật liệu và màu sắc theo phương án được duyệt
C. Hồ sơ kiến trúc thi công	Mặt bằng thi công các tầng và mái, mặt đứng bốn hướng, mặt cắt dọc và ngang, chi tiết cầu thang, cửa, lan can, ban công, mái che, khu vệ sinh
D. Hồ sơ kết cấu	Định vị móng và cọc nếu có, chi tiết móng, giằng, cột, vách, dầm các tầng và dầm mái, bố trí thép sàn và cầu thang, bảng thống kê thép
E. Hồ sơ điện nước (MEP)	Mặt bằng chiếu sáng, ổ cắm, công tắc, sơ đồ nguyên lý điện, cấp nước và thoát nước cùng sơ đồ nguyên lý, thông gió và điều hòa ở mức cần thiết
F. Khái toán và ghi chú kỹ thuật	Bảng khái toán chi phí thi công tổng thể, bảng thống kê kỹ thuật và danh mục bản vẽ phục vụ thi công, đối chiếu và nghiệm thu

Điểm đáng chú ý

Một bộ hồ sơ tốt không chỉ để trình bày cho đẹp. Giá trị của nó nằm ở việc giảm số lần hỏi lại, giảm chi phí sửa sai và giúp khách hàng kiểm soát tốt hơn các quyết định về vật liệu, cấu tạo và tiến độ.

9. Năng lực gói thiết kế nội thất

Gói nội thất được xây theo hướng ưu tiên trải nghiệm sử dụng, định hình thẩm mỹ phù hợp thói quen ở và đồng bộ với phần kiến trúc. Hồ sơ nội thất đi qua ba lớp chốt chính là công năng, phối cảnh và chi tiết triển khai để giảm độ lệch giữa bản vẽ và giai đoạn sản xuất, thi công.

Bao gồm trong gói nội thất	Tính khả thi trong thực tế
Mặt bằng công năng và định vị đồ đạc: sofa, bàn ăn, bếp, tủ, giường, khu lưu trữ, góc làm việc	Xác định diện tích sử dụng hiệu quả và tránh mua sắm đồ không phù hợp kích thước thực tế
Phối cảnh 3D chi tiết các phòng: khách, bếp, ngủ, vệ sinh, sinh hoạt chung, phòng thờ	Thống nhất màu sắc, vật liệu và cảm xúc không gian trước khi sản xuất hoặc thi công
Chi tiết đồ gỗ, kích thước, vật liệu, phụ kiện, chỉ định hoàn thiện bề mặt	Là căn cứ để xưởng hoặc đội thi công nội thất làm đúng thiết kế và kiểm soát chất lượng
Phối hợp điện nước, trần, tường, sàn và các chi tiết giao nhau	Giảm xung đột ở giai đoạn hoàn thiện và hạn chế đục sửa sau này

Ý nghĩa với giai đoạn sử dụng

Một bộ nội thất rõ ràng giúp khách hàng không chỉ nhận được căn nhà đẹp khi bàn giao mà còn dễ ở, dễ vận hành và giảm rủi ro phát sinh do thiếu đồng bộ giữa phần cố định và phần đồ rời. Đồ rời mua sẵn như sofa, bàn ghế rời, đèn trang trí, rèm, tranh chỉ thể hiện định hướng trên 3D, không mặc định là bản vẽ sản xuất.

10. Năng lực thi công đồng bộ

Khi chọn NAMI Cons ở giai đoạn thi công, khách hàng được hưởng lợi từ việc dữ liệu hồ sơ và hiện trường bám sát nhau hơn. Phần thi công được chia theo các lớp để khách hàng dễ so sánh mức đầu tư, đồng thời giữ minh bạch giữa phần đã chốt và phần lựa chọn thêm.

Combo	Phạm vi chính	Mức lựa chọn	Điểm giúp giảm rủi ro
A	Phần xây dựng thô và ngầm điện nước, điều hòa	Một tiêu chuẩn chung	Kiểm soát kết cấu, đường điện nước âm tường và công việc nền tảng trước khi hoàn thiện
B	Hoàn thiện cơ bản: trần, tường, sàn, cửa, cầu thang	Basic, Standard, Premium	Khách hàng nhìn rõ mức đầu tư theo vật liệu thay vì chỉ so giá tổng
C	Thiết bị cơ bản: điện, nước, vệ sinh, điện lạnh	Basic, Standard, Premium	Tránh nhầm lẫn giữa phần xây lắp và phần thiết bị lắp đặt
D	Đồ gỗ và trang trí nội thất theo phòng hoặc hạng mục	Mức 1, 2, 3	Chi triển khai sau khi thống nhất bản vẽ chi tiết, vật liệu, phụ kiện và màu sắc

Điểm minh bạch nổi bật của phần thi công

Các hạng mục như phá dỡ lớn, cọc, sân vườn, cổng rào, thang máy, thiết bị bếp chuyên dụng, điện tử và điện lạnh, năng lượng mặt trời hoặc các yêu cầu ngoài khung tiêu chuẩn cần được làm rõ riêng. Việc nêu rõ từ đầu giúp báo giá đáng tin cậy hơn và hạn chế cảm giác bổ sung dần trong quá trình triển khai.

11. Dịch vụ giám sát thi công

Dịch vụ này dành cho Quý khách thiết kế tại NAMI Design nhưng tự tổ chức thi công bằng nhà thầu hoặc tổ đội riêng. Khi đó NAMI Cons cử kỹ sư đứng về phía chủ nhà để kiểm soát nhà thầu, giúp Quý khách chỉ làm việc với một đầu mối từ bản vẽ đến công trường. Cần phân biệt rõ với giám sát tác giả vốn đã có trong gói thiết kế.

Tiêu chí	Giám sát tác giả (đã có sẵn)	Giám sát thi công (dịch vụ thêm)
NAMI Cons làm gì	Kiểm tra nhà thầu thi công có đúng bản vẽ NAMI Design đã thiết kế không	Đại diện chủ nhà kiểm soát nhà thầu về chất lượng, an toàn, biện pháp thi công, vật tư
Mức độ	Hẹp, theo từng buổi	Rộng, đi sâu các điểm dừng kỹ thuật như kết cấu, điện nước âm, chống thấm
Đã có trong gói nào	Tặng 3 buổi gói Tối Ưu Sống, tặng 6 buổi gói Dấu Ấn Sống	Là dịch vụ riêng, gồm ba gói: Điểm dừng, Định kỳ, Thường trực

Ba gói giám sát thi công theo mức độ kiểm soát

Gói	Hình thức và mức độ kiểm soát
Điểm dừng	Trọn gói theo công trình, kỹ sư đến tại các điểm dừng kỹ thuật quan trọng, khoảng 8 đến 12 lượt với nhà phố, biệt thự, nhà vườn khoảng 250m2.
Định kỳ	Theo tháng, kỹ sư đi 2 đến 3 lượt mỗi tuần trong suốt thời gian thi công.
Thường trực	Theo tháng, kỹ sư cắm tại công trường toàn thời gian để kiểm soát liên tục.

Điều kiện áp dụng

- Phí giám sát được ghi rõ trong phụ lục giám sát, tách dòng phí và hóa đơn với hợp đồng thiết kế.
- Dịch vụ chỉ áp dụng khi Quý khách tự tổ chức thi công. Nếu giao NAMI Cons thi công trọn gói thì việc kiểm soát chất lượng đã nằm trong giá thi công, không tính phí giám sát riêng.

- NAMI Cons giám sát đại diện cho chủ nhà, không thay thế trách nhiệm của nhà thầu về chất lượng, tiến độ và an toàn công trình.

PHẦN III. CÁCH LÀM VIỆC VÀ KIỂM SOÁT RỦI RO

12. Quy trình phối hợp 6 mốc

Quy trình 6 mốc biến một dịch vụ phức tạp thành lộ trình có đầu vào, đầu ra và điểm thống nhất rõ ràng. Mỗi mốc chỉ chuyển sang bước sau khi đã được rà soát và xác nhận.

Mốc	NAMI SOL thực hiện	Quý khách phối hợp	Quý khách nhận được
1. Tư vấn và khái toán	Tiếp nhận nhu cầu, tư vấn khung giải pháp và khái toán mức chi phí dự kiến	Cung cấp thông tin lô đất, nhu cầu, số tầng, ngân sách và tiến độ dự kiến	Tóm tắt nhu cầu, khái toán sơ bộ và định hướng gói dịch vụ phù hợp
2. Ký hợp đồng thiết kế	Gửi đề xuất và báo giá chính thức, làm rõ phạm vi, đầu ra, tiến độ và thanh toán	Rà soát đề xuất, xác nhận phạm vi, ký hợp đồng và thanh toán đợt đầu	Hợp đồng thiết kế rõ ràng làm căn cứ theo dõi công việc
3. Khảo sát và chốt yêu cầu	Khảo sát, đo đạc, ghi nhận hiện trạng và lập biên bản khảo sát	Cung cấp hồ sơ pháp lý lô đất và yêu cầu chi tiết về công năng, phong cách	Biên bản khảo sát và ghi nhận nhu cầu làm căn cứ triển khai thiết kế
4. Thiết kế và bàn giao hồ sơ	Triển khai mặt bằng công năng, phối cảnh 3D, hồ sơ kỹ thuật và bàn giao theo phạm vi	Góp ý đúng mốc, phản hồi tập trung và xác nhận bằng văn bản	Bộ hồ sơ thiết kế hoàn chỉnh gồm file mềm và bản in nếu có trong hợp đồng
5. Dự toán chi tiết và bảng khối lượng	Lập dự toán bám theo hồ sơ, tách rõ phần bao gồm và không bao gồm	Rà soát mức đầu tư, chốt vật liệu theo khung ngân sách phù hợp	Dự toán chi tiết và bảng khối lượng minh bạch để kiểm soát tài chính
6. Thi công, bàn giao, bảo hành	Lập kế hoạch và thi công, nghiệm thu theo giai đoạn, bàn giao, quyết toán và bảo hành nếu chọn dịch vụ thi công	Bàn giao mặt bằng đúng thời điểm, chốt mẫu vật tư, nghiệm thu và thanh toán theo mốc	Công trình hoàn thiện, biên bản nghiệm thu, hồ sơ hoàn công và hướng dẫn sử dụng

Điều kiện thanh toán phí thiết kế theo mốc duyệt

Đợt	Tỷ lệ	Điều kiện thanh toán
Đợt 1	50%	Trong vòng 03 ngày làm việc sau khi ký hợp đồng. Đây là điều kiện để NAMI Design mở dự án và triển khai giai đoạn mặt bằng công năng
Đợt 2	40%	Sau khi Quý khách duyệt mặt bằng công năng và trước khi triển khai phối cảnh 3D
Đợt 3	10%	Sau khi bàn giao đầy đủ hồ sơ thi công, kèm danh mục bản vẽ nghiệm thu

Tiến độ tham chiếu giai đoạn thiết kế

Quy mô và phạm vi	Thời gian tham khảo
Nhà phố dưới 250m2 sàn	20 đến 30 ngày làm việc
Nhà phố 250 đến 500m2 sàn	25 đến 35 ngày làm việc
Trên 500m2 sàn, hoặc biệt thự và nhà vườn	30 đến 40 ngày làm việc
Có thiết kế nội thất toàn bộ	Cộng thêm 15 đến 25 ngày làm việc

Điểm dừng rõ ràng nếu Quý khách chỉ dùng dịch vụ thiết kế

Quy trình có thể kết thúc sau khi NAMI Design bàn giao đầy đủ hồ sơ thiết kế và hỗ trợ giải đáp kỹ thuật theo phạm vi, thời hạn đã cam kết. Nếu đơn vị thi công không phải NAMI Cons và hai bên không có hợp đồng giám sát riêng, trách nhiệm chất lượng thi công được tách bạch rõ ràng.

13. Cơ chế kiểm soát rủi ro, phát sinh và chất lượng

Khi thị trường còn nhiều báo giá khó so sánh, khách hàng sẽ chọn đơn vị nào cho họ cảm giác kiểm soát tốt hơn. NAMI Design và NAMI Cons áp dụng bốn nguyên tắc phối hợp cốt lõi để giảm rủi ro, khóa phát sinh không cần thiết và tiết kiệm thời gian.

1. Thống nhất theo mốc Mặt bằng, phối cảnh, vật liệu chính, dự toán và các đầu ra quan trọng đều được thống nhất trước khi chuyển bước.	2. Thay đổi phải xác nhận trước Mọi thay đổi hoặc bổ sung khối lượng chỉ thực hiện sau khi đã làm rõ ảnh hưởng chi phí và tiến độ.
3. Minh bạch phạm vi Luôn làm rõ phần bao gồm và không bao gồm để tránh hiểu nhầm và giám tranh chấp khi vào triển khai.	4. Nghiệm thu theo giai đoạn Các mốc quan trọng đều có biên bản, hình ảnh hoặc báo cáo tiến độ để khách hàng nắm được thực tế công việc.

Nguyên phát sinh	Cách xử lý	Nguyên tắc trách nhiệm
Thay đổi theo yêu cầu của khách hàng	Làm rõ nội dung thay đổi, ảnh hưởng chi phí, ảnh hưởng tiến độ và chi triển khai sau khi có xác nhận	Chi phí và tiến độ được thống nhất trước; không có xác nhận thì không triển khai
Sai khác do hồ sơ hoặc xung đột kỹ thuật	Doanh nghiệp rà soát, điều chỉnh và chịu trách nhiệm chuyên môn theo phần việc của mình	Không chuyển gánh nặng vô lý sang khách hàng nếu nguyên nhân đến từ công tác chuyên môn nội bộ
Sai khác trong thi công hoặc hao hụt ngoài định mức	Hiện trường và nhà thầu thực hiện phải khắc phục theo trách nhiệm thi công	Rõ người chịu trách nhiệm giúp khách hàng yên tâm hơn về chất lượng bàn giao

Nguyên tắc khóa phát sinh

Mọi phát sinh được lập phiếu yêu cầu thay đổi, có bảng tính chi phí và được hai bên ký xác nhận trước khi triển khai. Nguyên tắc nhất quán: không có phiếu phát sinh ký trước thì không thực hiện, không nghiệm thu, không thanh toán.

14. Nghiệm thu, bàn giao và hỗ trợ sau bàn giao

NAMI Design và NAMI Cons hướng tới việc để khách hàng không chỉ nhận công trình hoặc bộ hồ sơ mà còn hiểu cách sử dụng, cách bảo trì và phạm vi hỗ trợ sau bàn giao, để việc vận hành ngôi nhà ổn định hơn về lâu dài.

Giai đoạn	Tài liệu và đầu ra đi kèm	Ý nghĩa với khách hàng
Bàn giao hồ sơ thiết kế	File PDF, ảnh phối cảnh 3D, bản in theo thỏa thuận, file CAD theo thỏa thuận, biên bản bàn giao và danh mục bản vẽ	Có căn cứ rõ ràng để đối chiếu, so sánh và triển khai các bước tiếp theo
Dự toán và khối lượng	Bảng khối lượng tách rõ bao gồm và không bao gồm, khung vật liệu và ghi chú cần làm rõ	Hỗ trợ ra quyết định trên cơ sở tài chính rõ ràng hơn
Thi công và nghiệm thu	Biên bản nghiệm thu theo giai đoạn, hình ảnh và báo cáo tiến độ; khi thuộc gói thi công đồng bộ có thể cập nhật hằng ngày và kiểm tra hằng tuần	Giám cảm giác mù thông tin trong giai đoạn quan trọng nhất của dự án

Giai đoạn	Tài liệu và đầu ra đi kèm	Ý nghĩa với khách hàng
Bàn giao nhà và hỗ trợ	Biên bản bàn giao, quyết toán, hồ sơ hoàn công cơ bản, hướng dẫn sử dụng và bảo trì; bảo hành 10 năm kết cấu, 24 tháng hạng mục khác, phân hồi sự cố trong 48h theo hợp đồng	Tăng sự an tâm khi đưa nhà vào sử dụng và tạo nền tảng cho quan hệ lâu dài

15. Cam kết dịch vụ và các chỉ số phối hợp

Khung cam kết dưới đây áp dụng cho từng loại hợp đồng nhà ở riêng lẻ. NAMI Design chịu trách nhiệm phần tư vấn thiết kế, hồ sơ và dự toán; NAMI Cons chịu trách nhiệm phần tổ chức thi công, vật tư, tiến độ và nghiệm thu hiện trường khi thuộc phạm vi hợp đồng.

Cam kết của NAMI Design trong giai đoạn tư vấn và thiết kế

Nhóm cam kết	Chỉ số và định lượng	Điều kiện áp dụng
Khảo sát và tư vấn ban đầu	Miễn phí trong bán kính 60 km	Theo lịch hẹn xác nhận trước hợp đồng
Nhân sự chủ trì	Kiến trúc sư hoặc kỹ sư từ 6 năm kinh nghiệm trở lên	Nhà ở riêng lẻ trong phạm vi nhận triển khai
Cố vấn chuyên môn cao cấp	Công trình $\geq 250m^2$ sản được Tiến sĩ Đại học Xây dựng tư vấn; các công trình còn lại là chuyên gia cao cấp trên 15 năm kinh nghiệm về nhà ở riêng lẻ	Mặc định với gói Dấu Ấn Sống, tham vấn ở gói Tối Ưu Sống
Tiêu chuẩn hồ sơ	Tuân thủ TCVN và QCVN, có danh mục bản vẽ và đầu việc rõ ràng	Yêu cầu ngoài chuẩn được tách riêng
Chỉnh sửa phương án	Theo số lần chỉnh sửa quy định trong từng gói	Trong phạm vi gói và biên bản thống nhất
Cam kết hài lòng thiết kế	Hoàn 100% phí thiết kế nếu không đạt mặt bằng công năng theo cam kết	Khi dừng trước giai đoạn 3D và theo điều kiện ghi trong hợp đồng
Thiết kế độc bản	01 phương án cho 01 công trình, không sao chép, không dùng lặp lại	Trừ chi tiết chuẩn kỹ thuật phổ thông

Cam kết của NAMI Cons trong thi công, bàn giao và hậu mãi

Nhóm cam kết	Chỉ số và định lượng	Điều kiện áp dụng
Vật liệu thi công	Trình mẫu trước thi công, chỉ triển khai sau khi được duyệt	Theo gói thi công
Sai vật liệu so mẫu duyệt	Bồi hoàn 200% giá trị phần sai khác	Khi sai khác do NAMI Cons cung ứng hoặc thi công
Quản lý hiện trường	Cập nhật tiến độ hằng ngày, kiểm tra chất lượng hằng tuần, nghiệm thu nội bộ trước bàn giao	Camera 24/7 theo điều kiện công trình
An toàn lao động	Nhân sự công trường được trang bị bảo hộ	Theo nội quy công trường
Nghiệm thu giai đoạn	Nghiệm thu ba bên: chủ đầu tư, chỉ huy trưởng NAMI Cons, giám sát NAMI Design	Khi hai khối cùng tham gia hoặc theo hợp đồng
Tiến độ	Phạt 0,1% giá trị hợp đồng cho mỗi ngày chậm tiến độ	Trừ bất khả kháng, theo điều khoản hợp đồng

Nhóm cam kết	Chỉ số và định lượng	Điều kiện áp dụng
Phát sinh chi phí	Chỉ phát sinh khi có yêu cầu bổ sung bằng văn bản từ chủ đầu tư	Dự toán tách rõ bao gồm và không bao gồm
Bảo hành và phản hồi sự cố	10 năm kết cấu, 24 tháng hạng mục khác, phản hồi sự cố trong 24h	Vật tư theo tiêu chuẩn nhà sản xuất, theo hợp đồng
Bảo trì và hỗ trợ pháp lý	Kiểm tra tổng thể 01 lần mỗi năm, hỗ trợ hồ sơ xin phép xây dựng và hoàn công	Theo phạm vi dịch vụ và chính sách chăm sóc khách hàng hiện hành

Lưu ý về cách hiểu cam kết

Các con số trên là khung cam kết dịch vụ để Quý khách dễ đối chiếu và ra quyết định. Nội dung áp dụng cuối cùng sẽ được dẫn chiếu trong báo giá, hợp đồng, phụ lục và biên bản thống nhất phạm vi để bảo vệ lợi ích của cả chủ đầu tư và Công ty TNHH NAMI SOL.

PHẦN IV. ĐỒNG HÀNH VÀ HỢP TÁC

16. Khách hàng phù hợp và điều kiện triển khai hiệu quả

Khi lựa chọn đúng mô hình phối hợp, dự án triển khai nhanh hơn, ít tiêu tốn thời gian điều chỉnh hơn và mức độ hài lòng sau bàn giao cũng bền vững hơn.

Nhóm khách hàng phù hợp nhất

- Chủ đầu tư cá nhân hoặc hộ gia đình xây nhà để ở lâu dài, không phải làm dự án lướt sóng.
- Khách hàng bận rộn, muốn có một đầu mối tư vấn rõ ràng và ít phải tự quản lý nhiều đội thi công cùng lúc.
- Khách hàng coi trọng công năng, chất lượng thi công, độ bền và tính minh bạch hơn là chỉ so giá thấp nhất.
- Các dự án nhà phố, biệt thự, nhà vườn hoặc nhà cấp 4 cao cấp tại Hà Nội và khu vực lân cận.

Điều kiện để dự án chạy tốt ngay từ đầu

- Có thông tin tương đối rõ về khu đất: địa chỉ, kích thước, ảnh hiện trạng, đường vào và các ràng buộc thực tế.
- Có người quyết định cuối cùng tham gia ít nhất ở các buổi thống nhất phương án quan trọng.
- Có ngân sách mục tiêu hoặc ít nhất là trần đầu tư để hồ sơ và dự toán không đi sai hướng.
- Sẵn sàng phối hợp theo mốc thay vì thay đổi liên tục mà không có nguyên tắc xác nhận và lưu vết.

Ý nghĩa khi dự án phù hợp ngay từ đầu

Khi hai bên nhận diện rõ tệp dự án phù hợp, thời gian trao đổi sẽ đi vào đúng trọng tâm, phạm vi dịch vụ rõ hơn và chất lượng phối hợp trong suốt quá trình triển khai cũng tốt hơn.

17. Checklist khởi động dự án

Khi Quý khách chuẩn bị sớm các thông tin dưới đây, buổi tư vấn ban đầu sẽ đi nhanh hơn, rõ hơn và giúp đề xuất phạm vi dịch vụ đúng nhu cầu thực tế hơn.

TT	Khách hàng cần chuẩn bị	Kết quả NAMI SOL có thể làm nhanh hơn
1	Địa chỉ lô đất, kích thước cơ bản, số tầng dự kiến và ảnh hiện trạng kèm đường vào	Đánh giá sơ bộ tính phù hợp, hướng khảo sát và ràng buộc vận chuyển, thi công
2	Giấy tờ liên quan: sổ đỏ, thông tin quy hoạch, bản vẽ hiện trạng hoặc hồ sơ cũ nếu có	Làm rõ bối cảnh pháp lý và hiện trạng trước khi đề xuất dịch vụ
3	Nhu cầu công năng: số phòng ngủ, gara, thang máy, không gian làm việc, sân vườn, thói quen sinh hoạt	Brief được thống nhất nhanh hơn, phương án đi đúng mục tiêu sống của gia đình

TT	Khách hàng cần chuẩn bị	Kết quả NAMI SOL có thể làm nhanh hơn
4	Ngân sách mục tiêu, trần đầu tư và mốc dự kiến khởi công hoặc vào ở	Đề xuất phương án không đi quá xa khả năng tài chính và tiến độ mong muốn
5	Người quyết định cuối cùng, người ảnh hưởng lớn và kênh xác nhận chính thức	Giảm rủi ro đã thống nhất rồi lại phải làm lại do thiếu người quyết định
6	3 đến 5 hình ảnh phong cách yêu thích, 2 đến 3 hình ảnh không mong muốn và các yêu cầu kỹ thuật nổi bật	Định hướng thẩm mỹ và kỹ thuật đi đúng gu nhanh hơn, giảm vòng điều chỉnh

Cách phối hợp hiệu quả

Ngay sau buổi gặp đầu tiên, NAMI SOL có thể gửi lại checklist này qua Zalo hoặc email để Quý khách rà soát dần. Đây là cách thực tiễn để rút ngắn thời gian chờ và giữ cho các bước tiếp theo đi đúng trọng tâm.

18. Lời mời hợp tác

NAMI SOL tin rằng một dự án nhà ở thành công không đến từ cảm hứng nhất thời, mà đến từ một chuỗi quyết định đúng và được kiểm soát đúng thời điểm. Khi nhu cầu được hiểu đúng, phương án được thống nhất đúng, thiết kế đúng và thi công đúng, chi phí tổng thể sẽ tối ưu hơn, tiến độ ổn định hơn và tỷ lệ phải sửa sai thấp hơn rõ rệt.

Nếu Quý khách đang tìm một đơn vị đồng hành theo cách minh bạch, có cấu trúc và có trách nhiệm, NAMI Design sẵn sàng bắt đầu từ bước đơn giản nhất: xem hiện trạng, đọc brief, tư vấn khung chi phí và đề xuất phạm vi dịch vụ phù hợp. Khi dự án cần thi công đồng bộ, NAMI Cons tham gia theo đúng phạm vi đã thống nhất trong hợp đồng.

Gợi ý ba bước khởi động

- Gửi thông tin khu đất và nhu cầu cơ bản.
- Đặt lịch tư vấn hoặc khảo sát thực tế.
- Nhận đề xuất phạm vi dịch vụ cùng khung chi phí hoặc lộ trình triển khai phù hợp.

Pháp nhân hiện hành	CÔNG TY TNHH NAMI SOL
Hotline	0353 225 225
NAMI Design	vn.namidesign@gmail.com namidesign.vn
NAMI Cons	namicons.vn@gmail.com namicons.vn
Trụ sở	619 Nguyễn Trãi, phường Thanh Liệt, TP Hà Nội
Mã số thuế	0107119590

NAMI SOL trân trọng đồng hành cùng Quý khách hàng trong hành trình xây dựng một ngôi nhà đúng nhu cầu, đúng khả năng tài chính và có giá trị sử dụng bền vững theo thời gian.