

Những xét duyệt về bất động sản bị ô nhiễm

Tập trung vào việc thuê một nhà tư vấn môi trường

Ấn bản này dành cho bất kỳ ai muốn thuê nhà tư vấn để điều tra và tẩy nhiễm các khu đất bị ô nhiễm.

Nhà tư vấn môi trường là một chuyên gia có thể giúp xác định vấn đề môi trường của quý vị, làm rõ các bước tẩy nhiễm và đưa ra các giải pháp tẩy nhiễm. Các dịch vụ tư vấn có thể bao gồm cấp phép, thiết kế và kỹ thuật, xây dựng, lấy mẫu và thử nghiệm, quản lý chất thải, thẩm định cho các giao dịch bất động sản, giảm thiểu và tẩy nhiễm. Kỹ năng, kinh nghiệm và thành tích của họ có thể rất khác nhau.

Các nhà tư vấn thường quản lý dự án của khách hàng bằng cách làm việc với các nhà cung cấp dịch vụ môi trường khác, chẳng hạn như luật sư môi trường, phòng thí nghiệm phân tích và nhà thầu xây dựng cùng các nhà thầu phụ của họ. Các nhà thầu phụ xây dựng có thể bao gồm thợ khoan môi trường, thợ đào và người vận chuyển chất thải.

Việc thuê một nhà tư vấn môi trường có thể là một thách thức. Ấn bản này được thiết kế để giúp quý vị tìm một nhà tư vấn môi trường. Hướng dẫn này **không** thay thế cho tư vấn pháp lý.

Bộ Môi Sinh Washington không xác nhận các công ty tư vấn cụ thể. Quý vị có thể tìm kiếm hỗ trợ kỹ thuật với một khoản phí từ [Chương Trình Tẩy Nhiễm Tự Nguyên](#)ⁱ của chúng tôi. [Chương Trình Brownfields](#)ⁱⁱ của chúng tôi cũng có thể giúp kết nối dự án của quý vị với một hoặc nhiều cơ hội hỗ trợ kỹ thuật và tài trợ của liên bang và tiểu bang. Tìm hiểu thêm về [các cách tẩy nhiễm](#)ⁱⁱⁱ của chúng tôi.

Thu thập thông tin

Quý vị có thể bắt đầu tìm kiếm các nhà tư vấn thông qua các trang mạng và đánh giá trực tuyến. Quý vị cũng có thể yêu cầu giới thiệu từ các đồng nghiệp, các môi trường và tổ chức chuyên nghiệp, doanh nghiệp trong khu vực, phòng thương mại và [Văn phòng Kinh doanh Tốt hơn](#).^{iv}

Trong quá trình tìm kiếm, hãy cân nhắc đến sự thích hợp và độ tin cậy của chuyên gia tư vấn.



Sự thích hợp với mục tiêu tẩy nhiễm của quý vị

- Nhà tư vấn đã làm việc với loại địa điểm hoặc cơ sở của quý vị chưa?
- Họ có cung cấp chuyên môn kỹ thuật và kinh nghiệm mà quý vị cần không?
- Nhà tư vấn có kinh nghiệm làm việc tại thành phố hoặc quận của quý vị không?

Độ tin cậy

- Họ có uy tín tốt không?
- Họ có thể cung cấp các tài liệu tham khảo khách hàng đáng tin cậy không?
- Họ có uy tín tốt với các hiệp hội chuyên môn có liên quan và các đồng nghiệp trong ngành không?
- Họ có giấy phép, chứng chỉ và đào tạo chuyên môn phù hợp không?
- Nhân viên của họ có đủ trình độ chuyên môn cần thiết không?

Phỏng vấn các nhà tư vấn

Phỏng vấn ít nhất ba nhà tư vấn. Quá trình phỏng vấn có thể giúp quý vị xác định phạm vi công việc của nhà tư vấn để chuẩn bị đề xuất cho dự án của quý vị.

Những câu hỏi cần hỏi

Hãy hỏi mọi công ty tư vấn những câu hỏi giống nhau. Nếu có thể, hãy nói chuyện với người sẽ là người quản lý dự án của quý vị chứ không phải nhân viên bán hàng.

Trình độ

1. Quý vị hoặc công ty của quý vị đã kinh doanh được bao lâu?
2. Quý vị có loại hình giáo dục, đào tạo và kinh nghiệm nào?
3. Quý vị có giấy phép hoặc chứng chỉ nào?
4. Quý vị có bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp không? Nếu có, bảo hiểm có bao gồm các khiếu nại liên quan đến ô nhiễm không?
5. Quý vị và các nhà thầu phụ của quý vị có bảo hiểm trách nhiệm môi trường không? Hãy yêu cầu chứng minh về bảo hiểm sẽ bảo vệ mình khỏi các trường hợp tiếp xúc với ô nhiễm bất ngờ mà các chính sách tiêu chuẩn tai nạn và bất động sản có thể không bao gồm.
6. Nhân viên thực địa của quý vị có được đào tạo về các quy trình an toàn theo yêu cầu của Đạo luật An toàn Công nghiệp và Sức khỏe Washington (WISHA) không?
7. Quý vị có cung cấp dịch vụ từ đầu đến cuối hay các dịch vụ của quý vị bị hạn chế?
8. Mối quan hệ làm việc của quý vị với các cơ quan quản lý trong lĩnh vực này như thế nào?
9. Các điều khoản và điều khoản hợp đồng của quý vị là gì?
10. Hồ sơ hoàn thành dự án đúng hạn và đúng ngân sách của quý vị cho loại phạm vi công việc này là gì?

Chứng nhận chuyên nghiệp

Các tài liệu bao gồm công trình địa chất, thủy văn hoặc kỹ thuật phải được đóng dấu bởi một chuyên gia được cấp phép phù hợp. Để biết hướng dẫn về công việc nào yêu cầu giấy phép, hãy xem:

- Nhà địa chất: [Chương 18.220 RCW](#)^v | [Chương 308-15 WAC](#)^{vi} | [Hội đồng cấp phép](#)^{vii}
- Kỹ sư: [Chương 18.43 RCW](#)^{viii} | [Tiêu đề 196 WAC](#)^{ix} | [Hội đồng cấp phép](#)^x

Kinh nghiệm tẩy nhiễm liên quan và cụ thể cho từng dự án

1. Quý vị đã từng tẩy nhiễm đất, nước ngầm, nước mặt đất, trầm tích hoặc không khí trong nhà (nếu có) theo yêu cầu của Đạo luật Mô Hình Kiểm Soát Chất Độc của Washington chưa? Nếu có, quý vị đã sử dụng hoặc đề xuất phương pháp tẩy nhiễm nào?
2. Quý vị đã hoàn thành những dự án nào ở Washington? Quý vị có thể cung cấp tài liệu tham khảo cho các dự án này không? Chúng tôi có thể liên hệ với họ không?
3. Quý vị có sử dụng phòng thí nghiệm được chứng nhận để phân tích các mẫu môi trường không?
4. Thành tích của quý vị trong việc xin giấy phép quản lý phù hợp là gì?
5. Nếu Bộ Môi Sinh yêu cầu thêm thông tin sau khi dự án tẩy nhiễm hoàn thành, tôi có phải trả thêm tiền để quý vị cung cấp thông tin đó không?
6. Quý vị sẽ cung cấp bảo đảm nào rằng các dịch vụ của quý vị sẽ chính xác và đầy đủ để đưa dự án của tôi vào diện tuân thủ?
7. Quý vị sẽ giao thầu phụ cho những phần nào của phạm vi công việc? Các hoạt động của nhà thầu phụ có được đấu thầu cạnh tranh không? Yêu cầu danh sách các nhà thầu phụ và kiểm tra kinh nghiệm của họ.

Cam kết thời gian và nhân sự

1. Quý vị sẽ cần bao nhiêu thời gian của tôi trong suốt dự án? Tôi có trách nhiệm gì để giúp quý vị hoàn thành dự án đúng thời hạn và đúng ngân sách?
2. Công tác điều tra và tẩy nhiễm sẽ ảnh hưởng như thế nào đến các hoạt động tại địa điểm (lich làm việc của nhân viên, mối quan hệ với khách hàng và hàng xóm)? Hãy mô tả ngắn gọn về cách tiếp cận công việc mà quý vị đề xuất.
3. Ai sẽ được giao cho dự án của tôi? Họ có sẵn sàng làm việc tại Washington không? Ai sẽ xem xét các báo cáo có thể chuyển giao trước khi nộp cho Bộ Môi Sinh? Yêu cầu nhà tư vấn chỉ định vai trò của nhân viên.
4. Nhân viên được giao có sẵn sàng trong suốt quá trình thực hiện dự án không? Quý vị có cung cấp thêm nhân viên hỗ trợ, nếu cần, để hoàn thành dự án không?
5. Quý vị sẽ kiểm soát chi phí hiệu quả như thế nào để công việc ngắn hạn sẽ bổ sung cho công việc dài hạn tiềm ẩn?

Cung cấp thông tin cho nhà tư vấn

Trong các cuộc phỏng vấn, hãy chia sẻ càng nhiều thông tin về dự án của quý vị càng tốt. Sau đó, chia sẻ thông tin tương tự với mỗi nhà tư vấn mà quý vị liên hệ. Hãy cho họ biết những gì quý vị biết về khả năng ô nhiễm.

Hãy sẵn sàng trả lời các câu hỏi của họ. Thông tin chung về bất động sản cần chia sẻ với một cố vấn sau này bao gồm:

- Sử dụng đất và hoạt động kinh doanh hiện tại và trong quá khứ
- Các sản phẩm và vật liệu hiện tại hoặc trong quá khứ được sử dụng, lưu trữ, tái chế, đổ hoặc thải bỏ
- Các khu vực và nguồn ô nhiễm tiềm ẩn (bể chứa hoặc khu vực chứa, bãi thải chất thải, thiết bị rò rỉ)
- Nguồn cung cấp nước
- Sử dụng đất của các bất động sản xung quanh

Yêu cầu đề xuất dự án

Vào cuối mỗi cuộc phỏng vấn, hãy yêu cầu chuyên gia tư vấn chuẩn bị một đề xuất dự án bằng văn bản:

- Mô tả phạm vi công việc phù hợp
- Dự đoán lịch trình dự án
- Đặt ra các mốc quan trọng
- Ước tính tỷ lệ thanh toán và phí
- Xác định các sản phẩm công việc có thể giao
- Bao gồm sơ yếu lý lịch hiện tại và tài liệu tham khảo cho người quản lý dự án và các nhân viên khác sẽ hỗ trợ dự án



Bể chứa ngầm có thể là nguồn gây ô nhiễm tiềm ẩn.

Xem xét đề xuất

So sánh cẩn thận đề xuất của từng nhà tư vấn và phản hồi của họ đối với các câu hỏi phỏng vấn của quý vị. Các nhiệm vụ, sản phẩm và lịch trình dự án được đề xuất phải nhất quán và có thể so sánh được. Đặt câu hỏi về bất kỳ điều gì trong các đề xuất mà quý vị không hiểu hoặc không yêu cầu.

Hiểu biết về hiệu quả chi phí

Đề xuất có chi phí thấp nhất không phải lúc nào cũng mang lại giá trị hoặc hiệu suất tốt nhất. Một đề xuất có chi phí cao hơn có thể tiết kiệm tiền về lâu dài, nếu phạm vi công việc của đề xuất có thể được hoàn thành theo phạm vi và không cần thay đổi. Khi xem xét các đề xuất, hãy cân nhắc những điều sau:

- Phí của nhà tư vấn có nằm trong ngân sách của quý vị không?
- Họ có cung cấp mức phí cố định cho các dịch vụ cụ thể không?
- Những gì quý vị đang trả tiền có hợp lý không?
- Có nguồn tài trợ công cộng nào có sẵn để hỗ trợ cho dự án tẩy nhiễm của quý vị không?
- Chuyên gia tư vấn đã cung cấp phạm vi công việc chi tiết và đầy đủ chưa?
- Những dịch vụ nào sẽ là dịch vụ bổ sung hoặc nằm ngoài phạm vi?

Ký hợp đồng

Tất cả các hợp đồng phải được cung cấp dưới dạng văn bản. Hợp đồng của quý vị phải nêu rõ phạm vi, lịch trình, ngân sách và ai sẽ thực hiện công việc. Hợp đồng cũng phải tham khảo đến đề xuất cụ thể mà quý vị nhận được.

Hợp đồng phải bao gồm phạm vi công việc gồm có:

- Chi tiết về các nhiệm vụ cần thực hiện
- Chi tiết về đào tạo nhân viên cần thiết để thực hiện các nhiệm vụ đó
- Lịch trình thời gian thực hiện và hoàn thành các nhiệm vụ
- Chi phí cho từng nhiệm vụ cần thực hiện

Trước khi ký, hãy làm rõ bất kỳ điều gì quý vị không hiểu trong hợp đồng. Khi xem xét hợp đồng:

- Xác định kỳ vọng và sản phẩm công việc có thể chuyển giao, chẳng hạn như báo cáo hoặc đơn xin cấp phép.
- Hiểu cách xác định và tích lũy phí cho các chi phí dự kiến (mức phí theo giờ cho nhiều nhân viên khác nhau có thể đóng góp vào dự án của quý vị, tiền làm thêm giờ hoặc tiền bồi thường "ngoài giờ", phí cố định cho các dịch vụ cụ thể, chi phí đi lại và chi phí xét nghiệm và các chi phí thử nghiệm khác).
- Xác định các điều khoản, phương thức và lịch trình thanh toán (tổng số tiền, phí theo giờ, hóa đơn hàng tháng).
- Hỏi xem quý vị có bị tính phí cho các thông tin liên lạc tiếp theo sau khi hoàn thành dự án hay không.
- Bao gồm các điều kiện bảo hiểm trách nhiệm ô nhiễm và số tiền giới hạn hợp đồng bảo hiểm của bảo hiểm đó.
- Xác định các loại bảo hiểm khác và giới hạn hợp đồng bảo hiểm của chúng mà nhà tư vấn phải chịu (bảo hiểm trách nhiệm chung thương mại, bồi thường cho người lao động, bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp).

Thông tin liên quan

- [Hướng dẫn tẩy nhiễm trực tuyến dành cho chủ nhà và doanh nghiệp nhỏ](#).^{xi}
- [Hướng dẫn nhà thầu độc lập: Hướng dẫn từng bước để thuê nhà thầu độc lập tại tiểu bang Washington](#).^{xii}
- [Xác minh nhà thầu, thợ thủ công hoặc doanh nghiệp](#).^{xiii}



Đơn vị Chính sách & Dịch vụ Kỹ thuật
Chương trình Tẩy nhiễm Chất độc hại
360-407-7170



Nếu quý vị cần giúp đỡ cho người khuyết tật, xin gọi Bộ Môi Sinh 360-407-6831 hoặc gửi email ecyadacoordinator@ecy.wa.gov hoặc truy cập <https://ecology.wa.gov/accessibility>. Người khiếm thính, xin gọi Relay Service at 711. Người khuyết tật nói, xin gọi TTY at 877-833-6341.

ⁱ <https://ecology.wa.gov/VCP>

ⁱⁱ <https://ecology.wa.gov/Brownfields>

ⁱⁱⁱ <https://ecology.wa.gov/Spills-Cleanup/Contamination-cleanup/Cleanup-process/Cleanup-options>

^{iv} <https://www.bbb.org/>

^v <http://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=18.220>

^{vi} <http://app.leg.wa.gov/WAC/default.aspx?cite=308-15>

^{vii} <https://dol.wa.gov/professional-licenses/geologists>

^{viii} <http://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=18.43>

^{ix} <http://app.leg.wa.gov/wac/default.aspx?cite=196>

^x <https://brpels.wa.gov/engineers>

^{xi} <https://ecology.wa.gov/Regulations-Permits/Guidance-technical-assistance/Guidance-for-residential-cleanups>

^{xii} <https://lni.wa.gov/forms-publications/F101-063-000.pdf>

^{xiii} <https://lni.wa.gov/licensing-permits/contractors/hiring-a-contractor/verify-contractor-tradesperson-business>