AN TOÀN NAM VIỆT

NV NAM VIỆT

TÀI LIỆU

BỒI DƯỠNG NGHIỆP VỤ ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG

lienhe@antoannamviet.com

www.antoannamviet.com

Tài liệu bồi dưỡng nghiệp vụ định giá xây dựng cung cấp kiến thức chuyên sâu và cập nhật về lĩnh vực định giá trong xây dựng. Với các phương pháp tiên tiến và thực tế, tài liệu này là nguồn tài nguyên quý giá cho những ai mong muốn nâng cao trình độ và phát triển sự nghiệp trong ngành xây dựng.

Chuyên Đề 1: Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định hiện hành

I. Những nội dung cơ bản của hệ thống pháp luật có liên quan đến đầu tư xây dựng công trình (luật xây dựng, luật đầu tư, luật đấu thầu, luật đất đai)

1. Những nội dung cơ bản của Luật Xây dựng

Luật Xây dựng được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua tại Kỳ họp thứ 4, khoá XI (tháng 11/2003). Việc thể chế hoá Luật nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý các hoạt động xây dựng thống nhất trong cả nước, tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật theo hướng hội nhập của ngành với các nước trong khu vực và quốc tế.

1.1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng và kết cấu của Luật Xây dựng

1.1.1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

Các hoạt động xây dựng thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Xây dựng: lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, thi công xây dựng công trình, giám sát thi công xây dựng công trình, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng và các hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình). Đối tượng áp dụng Luật
Xây dựng: Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài khi tham gia hoạt động xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam.

1.1.2. Kết cấu Luật Xây dựng

Luật Xây dựng với 9 chương, 123 điều, bao gồm các nội dung về: Những quy định chung của Luật đối với hoạt động xây dựng; Yêu cầu, nội dung, điều kiện thực hiện, quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân khi tham gia hoạt động quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát, thiết kế xây dựng công trình, xây dựng công trình, giám sát thi công xây dựng, lựa chọn nhà thầu và hợp đồng xây dựng;
Quản lý nhà nước đối với hoạt động xây dựng; Các chế tài về khen thưởng, xử lý vi phạm trong hoạt động xây dựng và điều khoản thi hành.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

1.2. Hoạt động xây dựng

1.2.1. Nguyên tắc cơ bản trong hoạt động xây dựng

- Tuân thủ quy hoạch, kiến trúc, bảo vệ môi trường, phù hợp với điều kiện tự nhiên, đặc điểm văn hoá, xã hội;
- Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng;
- Bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn công trình;
- Bảo đảm tiết kiệm, hiệu quả kinh tế, đồng bộ trong từng công trình, trong toàn dự án.

1.2.2. Lập quy hoạch xây dựng

- Yêu cầu đối với nội dung của quy hoạch xây dựng; Phân loại quy hoạch xây dựng bao gồm: Quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn; Vai trò của quy hoạch xây dựng; Phân cấp trách nhiệm về lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng; Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân tham gia lập quy hoạch xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng.
- Các yêu cầu chung khi lập quy hoạch xây dựng: Phù hợp, đồng bộ với các quy hoạch khác; Tổ chức, sắp xếp không gian hợp lý; Tạo lập được môi trường sống tiện nghi, an toàn và bền vững...

1.2.3. Lập dự án đầu tư xây dựng công trình

- Khái niệm, bố cục, phân loại, quản lý đối với dự án đầu tư xây dựng công trình:
    - Cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng công trình; định nghĩa về dự án đầu tư xây dựng công trình; Kết cấu của Dự án đầu tư xây dựng công trình, kết cấu của thiết kế cơ sở; Dự

án đầu tư xây dựng công trình quy mô nhỏ, đơn giản và các công trình tôn giáo (Báo cáo Kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình).

- Phân loại dự án đầu tư xây dựng công trình: Theo quy mô và tính chất, gồm dự án quan trọng quốc gia; các dự án nhóm A, B, C và Báo cáo Kinh tế- Kỹ thuật xây dựng công trình; Theo nguồn vốn đầu tư, bao gồm: Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước; dự án sử dụng vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước; Dự án sử dụng vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước; dự án sử dụng vốn khác bao gồm cả vốn tư nhân hoặc sử dụng hỗn hợp nhiều nguồn vốn.
- Quản lý của Nhà nước đối với các dự án: Quản lý chung của Nhà nước với tất cả các dự án về quy hoạch, an ninh, an toàn xã hội và an toàn môi trường, các quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.
- Quản lý cụ thể của Nhà nước đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước; đối với dự án sử dụng vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước và vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp Nhà nước; đối với các dự án sử dụng hỗn hợp nhiều nguồn vốn khác nhau.

- Mối liên quan giữa công trình xây dựng và dự án; Loại, cấp công trình xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, thi công xây dựng công trình.
  - Dự án đầu tư xây dựng công trình và mối liên quan với công trình xây dựng; Phân loại công trình xây dựng; Cơ sở để phân cấp công trình xây dựng; Nội dung của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; Hệ thống thiết bị lắp đặt vào công trình:
  - Yêu cầu cơ bản về việc quản lý, thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình; Các quy định cụ thể đối với công trình xây dựng; Các hạng mục, bộ phận của công trình.
- Quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong lập dự án đầu tư xây dựng công trình: Về tổ chức lập dự án, năng lực lập dự án; áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng; trách nhiệm giám sát hợp đồng lập dự án; Nghiệm thu, thẩm định dự án; Yêu cầu và cung cấp thông tin phục vụ lập dự án, các quy định khác của pháp luật; Thẩm quyền của Người quyết định đầu tư xây dựng công trình về thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh dự án.

1.2.4. Khảo sát xây dựng

- Khái niệm: Nội dung các công việc khảo sát xây dựng phục vụ cho hoạt động xây dựng; Yêu cầu đối với nhiệm vụ khảo sát, tài liệu về khảo sát xây dựng
- Yêu cầu cụ thể đối với khảo sát xây dựng: Nhiệm vụ khảo sát; Khối lượng, nội dung, yêu cầu kỹ thuật; Yêu cầu về khảo sát đối với những công trình quy mô lớn, công trình quan trọng.
- Quyền và nghĩa vụ các chủ thể trong khảo sát xây dựng: Về việc thực hiện, điều chỉnh nhiệm vụ khảo sát; Điều kiện năng lực để thực hiện công tác khảo sát; Tổ chức nghiệm thu kết quả khảo sát; Sử dụng thông tin, tài liệu khảo sát xây dựng phục vụ công tác thiết kế; Chế tài và các quy định khác có liên quan.

1.2.5. Thiết kế xây dựng công trình

- Khái niệm: Các quy định về bước thiết kế xây dựng đối với công trình, căn cứ để xác định các bước thiết kế.
- Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng công trình: Các yêu cầu về quy hoạch xây dựng, cảnh quan, Điều kiện tự nhiên ,kiến trúc; Yêu cầu về thiết kế công nghệ; Các yêu cầu về nội dung thiết kế xây dựng công trình; Các tiêu chuẩn về phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường và những tiêu chuẩn liên quan;
- Các nội dung cơ bản của từng bước thiết kế: Các bước thiết kế; Yêu cầu về nội dung đối với từng bước thiết kế xây dựng.
- Thẩm định, thẩm tra thiết kế: Nội dung thẩm định của cơ quan quản lý nhà nước về thẩm định thiết kế cơ sở; Nội dung thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công của chủ đầu tư.
- Quyền và nghĩa vụ trong thiết kế xây dựng: Về điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình; Sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; thực hiện nhiệm vụ thiết kế; Trách nhiệm về chất lượng thiết kế; giám sát tác giả trong quá trình thi công xây dựng; Tổ chức thẩm định, phê duyệt; Tổ chức nghiệm thu hồ sơ thiết kế; Lưu trữ hồ sơ thiết kế và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.
- Các hành vi bị cấm trong thiết kế xây dựng: Khi cải tạo, mở rộng, sửa chữa lớn, trùng tu, tôn tạo công trình; Về năng lực hoạt động thiết kế; Về việc cho thuê mượn danh nghĩa của tổ chức thiết kế...

1.2.6. Thi công xây dựng công trình

- Điều kiện để khởi công xây dựng công trình: Yêu cầu về mặt bằng xây dựng; giấy phép xây dựng; Thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục, công trình; Hợp đồng xây dựng; nguồn vốn; Biện pháp để bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng;
- Giải phóng mặt bằng xây dựng công trình: Các yêu cầu về lập phương án giải phóng mặt bằng xây dựng; Phạm vi giải phóng mặt bằng xây dựng; Thời hạn giải phóng mặt bằng; Việc đền bù tài sản để giải phóng mặt bằng xây dựng
- Giấy phép xây dựng: Mục đích của việc cấp giấy phép xây dựng; Quy định về các trường hợp không phải xin giấy phép xây dựng công trình; Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng công trình.
- Yêu cầu đối với công trường xây dựng.
- Quyền và nghĩa vụ các chủ thể trong thi công xây dựng công trình: Về năng lực hoạt động thi công; Đàm phán, ký kết, giám sát hợp đồng thi công; Quản lý chất lượng công trình, an toàn và vệ sinh môi trường; Tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán công trình; Lưu trữ hồ sơ công trình; chế tài trong thi công xây dựng và các quy định khác của pháp luật.
- Các hành vi bị cấm khi thi công xây dựng công trình: Các quy định về khu vực cấm xây dựng; Hành lang bảo vệ công trình; Năng lực hoạt động thi công xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng; Giấy phép xây dựng; Quy trình, quy phạm xây dựng; Chất lượng vật liệu xây dựng hoặc cấu kiện xây dựng, thiết bị công nghệ; Hệ thống quản lý chất lượng; giám sát thi công xây dựng; Nghiệm thu, thanh toán, quyết toán công trình.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

1.2.7. Giám sát thi công xây dựng công trình

- Vai trò của công tác giám sát thi công xây dựng công trình; Yêu cầu về năng lực giám sát thi công xây dựng công trình.
- Yêu cầu của việc giám sát thi công xây dựng công trình: Về trình tự, về thời gian, chất lượng.
- Quyền và nghĩa vụ của các chủ thể: điều kiện năng lực giám sát thi công xây dựng; Giám sát việc thực hiện hợp đồng; Xử lý những đề xuất của người giám sát; lưu trữ kết quả giám sát; Nghiệm thu và các quy định của pháp luật...
- Các hành vi bị cấm trong giám sát thi công xây dựng công trình: Điều kiện năng lực; Nghiệm thu sai khối lượng, chất lượng; Hồ sơ, thông tin, dữ liệu trong quá trình giám sát.

1.2.8. Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình

Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình: Thẩm quyền quyết định; Hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Các hành vi bị nghiêm cấm.

1.3. Nội dung quản lý Nhà nước về xây dựng

Chỉ đạo thực hiện chiến lược, kế hoạch phát triển các hoạt động xây dựng; Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng; Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng; Chất lượng, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng; Cấp, thu hồi các loại giấy phép trong hoạt động xây dựng; Thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động xây dựng; Nghiên cứu khoa học và công nghệ trong hoạt động xây dựng; Đào tạo nguồn nhân lực cho hoạt động xây dựng; Hợp tác quốc tế.

2. Những nội dung cơ bản của Luật Đất đai liên quan tới hoạt động xây dựng

2.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của Luật

2.2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Vai trò và ý nghĩa của quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất.
- Phân cấp trong tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2.3. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình

2.3.1. Các khái niệm

- Giao đất để đầu tư xây dựng công trình; cho thuê đất; chuyển mục đích sử dụng đất.

2.3.2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

- Các căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- Những vấn đề còn vướng mắc hiện nay về việc thực hiện sử dụng đất trong dự án đầu tư.

2.3.3. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; Uỷ ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn.

2.4. Tài chính về đất đai và giá đất

2.4.1. Tài chính về đất đai

- Tiền sử dụng đất: Định nghĩa; Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất; Giá đất tính thu tiền sử dụng đất; Thời hạn sử dụng đất; Miễn, giảm tiền sử dụng đất.
- Tiền thuê đất: Quy định về tiền thuê đất; Miễn, giảm tiền thuê đất.
- Thuế sử dụng đất.
- Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất: Căn cứ tính thuế; Thẩm quyền của các cơ quan quản lý Nhà nước; Thuế suất thuế chuyển quyền sử dụng đất.

2.4.2. Giá đất: Giá quyền sử dụng đất; Sự hình thành giá đất; Thẩm quyền quản lý về giá đất.

2.5. Thu hồi đất; bồi thường, tái định cư liên quan tới dự án đầu tư xây dựng công trình

2.5.1. Khái niệm:

- Thu hồi đất; Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; Giá trị quyền sử dụng đất; Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

2.5.2. Các trường hợp thu hồi đất:

- Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế.

2.5.3. Bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:

- Vai trò, tổ chức của Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng; Quyền lợi của người bị thu hồi; Kinh phí giải phóng mặt bằng.

2.6. Quản lý Nhà nước về đất đai

3. Những nội dung cơ bản của Luật Đầu tư liên quan tới hoạt động xây dựng

3.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của Luật

3.2. Hình thức đầu tư:

- Đầu tư trực tiếp và đầu tư gián tiếp; đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC, hợp đồng BOT, hợp đồng BTO, hợp đồng BT; Đầu tư theo hình thức thành lập tổ chức kinh tế 100% vốn của nhà đầu tư trong nước hoặc 100% vốn của nhà đầu tư nước ngoài; thành lập tổ chức kinh tế liên doanh; Các hình thức đầu tư trực tiếp khác.

3.3. Thủ tục về đầu tư khi triển khai dự án đầu tư

3.3.1. Đăng ký đầu tư:

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Đối với dự án đầu tư trong nước (phạm vi áp dụng, thủ tục đăng ký đầu tư); Đối với dự án có vốn đầu tư nước ngoài (phạm vi áp dụng, thủ tục đăng ký đầu tư).

3.3.2. Thẩm tra dự án đầu tư cấp Giấy chứng nhận đầu tư:

- Thời điểm thực hiện thủ tục thẩm tra; Đối tượng và nội dung thẩm tra; Những tồn tại.

3.3.3. Thẩm quyền thực hiện đăng ký đầu tư và cấp Giấy chứng nhận đầu tư:

- Thủ tướng Chính phủ; Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh; Ban Quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

3.4. Quản lý nhà nước về đầu tư

4. Những nội dung cơ bản của Luật Đấu thầu liên quan tới hoạt động xây dựng

4.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

- Phạm vi áp dụng: Loại dự án, quy mô sử dụng vốn Nhà nước đối với dự án.
- Đối tượng: Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài tham gia hoạt động đấu thầu của các dự án nêu trên.

4.2. Quy định chung về đấu thầu

4.2.1. Một số khái niệm:

- Gói thầu; Gói thầu trong hoạt động xây dựng; Giá gói thầu; Kế hoạch đấu thầu; Hồ sơ mời thầu; Hồ sơ dự thầu; Bên mời thầu Nhà thầu chính trong hoạt động xây dựng; Tổng thầu xây dựng; Chi phí trên cùng một mặt bằng.

4.2.2. Nguyên tắc đánh giá, lựa chọn nhà thầu:

- Đối với gói thầu tư vấn xây dựng; Đối với gói thầu thi công xây dựng; Đối với gói thầu tổng thầu xây dựng

4.2.3. Chi phí, lệ phí trong đấu thầu:

- Nội dung các chi phí; cách tính các chi phí này trong dự toán xây dựng công trình, tổng mức đầu tư.

4.3. Các chủ thể tham gia đấu thầu

4.3.1. Người có thẩm quyền:

- Vai trò, trách nhiệm người có thẩm quyền.

4.3.2. Chủ đầu tư:

- Vai trò, trách nhiệm của chủ đầu tư.

4.3.3. Bên mời thầu:

- Vai trò, trách nhiệm của bên mời thầu.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

4.3.4. Nhà thầu:

- Vai trò, trách nhiệm của nhà thầu.

4.3.5. Cơ quan, tổ chức thẩm định:

- Vai trò và trách nhiệm của cơ quan, tổ chức thẩm định.

4.4. Nội dung quản lý nhà nước về đấu thầu

II. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình

1. Đối với dự án quan trọng Quốc gia, dự án nhóm A, B, C

1.1. Xác định chủ đầu tư xây dựng công trình:

- Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước; Các dự án sử dụng vốn tín dụng; Các dự án sử dụng vốn khác; Đối với các dự án sử dụng vốn hỗn hợp

1.2. Báo cáo đầu tư xây dựng công trình (đối với dự án quan trọng Quốc gia):

- Phạm vi áp dụng; Sự cần thiết; Nội dung; Những quy định liên quan đến báo cáo trình Chính phủ đối với Báo cáo đầu tư xây dựng công trình.

1.3. Lấy ý kiến chấp thuận về quy hoạch: Các dự án nhóm A; các dự án nhóm B.

1.4. Lập dự án đầu tư xây dựng công trình: Điều kiện, sự cần thiết, các quy định khác có liên quan.

1.4.1. Nội dung phần thuyết minh của dự án bao gồm:

- Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư; quy mô và diện tích xây dựng công trình; Các giải pháp thực hiện ; Đánh giá tác động môi trường, các giải pháp phòng, chống cháy, nổ và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng; Tổng mức đầu tư của dự án; Hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội của dự án.

1.4.2. Nội dung phần thiết kế cơ sở của dự án: Nội dung của phần thuyết minh thiết kế cơ sở; Nội dung và các yêu cầu của phần bản vẽ thiết kế cơ sở.

1.5. Thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình

1.5.1. Thẩm quyền và nội dung thẩm định dự án

- Thẩm quyền: Dự án Quan trọng Quốc gia; Các dự án sử dụng vốn Ngân sách nhà nước; Các dự án sử dụng nguồn vốn khác.
- Nội dung thẩm định dự án: Thẩm định tính khả thi; Thẩm định tính hiệu quả của dự án và thẩm định tổng mức đầu tư.

1.5.2. Thẩm quyền và nội dung thẩm định thiết kế cơ sở

- Thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở: Thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở đối với dự án nhóm A; Thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở các dự án nhóm B, C.
- Nội dung thẩm định thiết kế cơ sở: Về quy hoạch kiến trúc; về quy chuẩn, tiêu chuẩn; về điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn.

1.6. Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình

1.6.1. Hồ sơ trình phê duyệt

1.6.2. Thẩm quyền quyết định đầu tư

- Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư các dự án đã được Quốc hội thông qua chủ trương và cho phép đầu tư; Đối với các dự án khác sử dụng vốn ngân sách nhà nước nhóm A, B, C; uỷ quyền hoặc phân cấp quyết định đầu tư đối với các dự án nhóm B, C; các dự án thuộc ngân sách địa phương; các dự án sử dụng vốn khác, vốn hỗn hợp.

2. Lập , thẩm định Báo cáo Kinh tế- Kỹ thuật xây dựng công trình

2.1. Phạm vi áp dụng các công trình lập Báo cáo Kinh tế-Kỹ thuật

2.2. Nội dung Báo cáo Kinh tế-kỹ thuật xây dựng công trình:

- Thuyết minh Báo cáo Kinh tế - kỹ thuật; Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công; Dự toán thi công xây dựng công trình...

2.3. Thẩm định, phê duyệt Báo cáo Kinh tế-kỹ thuật xây dựng công trình Thẩm quyền Người quyết định đầu tư; Chủ đầu tư; Nội dung thẩm định Báo cáo Kinh tế-kỹ thuật.

3. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình

3.1. Các trường hợp được điều chỉnh

3.2. Thẩm quyền điều chỉnh và tổ chức điều chỉnh

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

III. Tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình

1. Các hình thức quản lý dự án

1.1. Trường hợp chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án

1.1.1. Thành lập Ban quản lý dự án:

- Quyết định thành lập Ban quản lý dự án; Nội dung công việc Ban Quản lý dự án và các yêu cầu trong quản lý dự án; Nhiệm vụ và quyền hạn của Ban quản lý dự án ; Cơ cấu tổ chức của Ban quản lý dự án.
- Nguồn kinh phí quản lý dự án; Trách nhiệm của chủ đầu tư và Ban Quản lý dự án.

1.1.2. Không thành lập Ban quản lý dự án: Phạm vi áp dụng; Cơ cấu tổ chức.

1.2. Trường hợp thuê tư vấn quản lý dự án: Điều kiện năng lực của tổ chức; Lựa chọn và ký kết hợp đồng tư vấn quản lý dự án; Trách nhiệm của chủ đầu tư, tư vấn quản lý dự án.

2. Các yêu cầu, nội dung về quản lý dự án

2.1. Quản lý khối lượng, quản lý chi phí:

- Nguyên tắc quản lý; Nội dung quản lý; Mối quan hệ giữa các chủ thể trong quản lý; Trách nhiệm các chủ thể khi xử lý phát sinh; Kiểm soát, giám sát của Nhà nước.

2.2. Quản lý chất lượng xây dựng công trình:

- Nguyên tắc quản lý; Nội dung quản lý; Mối quan hệ giữa các chủ thể trong quản lý; Trách nhiệm các chủ thể khi xử lý phát sinh; Kiểm soát, giám sát của Nhà nước.

2.3. Quản lý tiến độ thi công xây dựng công trình:

- Nguyên tắc quản lý; Nội dung quản lý; Mối quan hệ giữa các chủ thể trong quản lý; Trách nhiệm các chủ thể khi xử lý phát sinh.

2.4. Quản lý an toàn lao động trên công trường xây dựng:

- Nguyên tắc quản lý; Nội dung quản lý; Mối quan hệ giữa các chủ thể trong quản lý; Trách nhiệm các chủ thể khi xử lý phát sinh; Kiểm soát, giám sát của Nhà nước

2.5. Quản lý môi trường xây dựng:

- Nguyên tắc quản lý; Nội dung quản lý; Mối quan hệ giữa các chủ thể trong quản lý; Trách nhiệm các chủ thể khi xử lý phát sinh; Kiểm soát, giám sát của Nhà nước.

IV. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình

1. Nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

Bảo đảm mục tiêu, hiệu quả dự án đầu tư xây dựng công trình; sự hợp lý của chi phí; Vai trò của Nhà nước, của chủ đầu tư trong quản lý chi phí.

2. Quản lý tổng mức đầu tư

Lập tổng mức đầu tư; điều chỉnh tổng mức đầu tư (các trường hợp điều chỉnh, thẩm quyền); các yêu cầu về chi phí quản lý dự án.

3. Quản lý dự toán công trình

Yêu cầu về thẩm tra, phê duyệt dự toán; Điều chỉnh dự toán công trình.

4. Quản lý định mức xây dựng

Quản lý Nhà nước đối với định mức; Trách nhiệm của chủ đầu tư, nhà thầu khi vận dụng các định mức.

5. Quản lý giá xây dựng công trình

Cơ sở xác định giá xây dựng; Yêu cầu trong quản lý giá xây dựng.

6. Quản lý chỉ số giá xây dựng

Khái niệm và ý nghĩa của chỉ số giá xây dựng; Quản lý chỉ số giá.

7. Quản lý hợp đồng xây dựng

Yêu cầu và nguyên tắc đối với hợp đồng xây dựng; Quản lý hợp đồng xây dựng.

8. Quản lý thanh toán, quyết toán vốn đầu tư

Trách nhiệm cơ quan cấp phát, cho vay vốn, chủ đầu tư; Các yêu cầu khi quyết toán hạng mục công trình, công trình, dự án hoàn thành.

V. Điều kiện năng lực các chủ thể tham gia quá trình đầu tư xây dựng công trình

1. Các quy định chung về điều kiện năng lực đối với tổ chức và cá nhân khi tham gia hoạt động xây dựng

Yêu cầu chung với tổ chức, các nhân tham gia hoạt động xây dựng; Yêu cầu về chứng chỉ đối với một số chức danh của cá nhân; Nguyên tắc xác định năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức; Yêu cầu với tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam; Năng lực hoạt động xây dựng của một tổ chức tư vấn; Xác định năng lực hoạt động xây dựng khi tham gia dự thầu.

2. Điều kiện năng lực hành nghề xây dựng đối với cá nhân tham gia hoạt động xây dựng

2.1. Điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề

2.1.1. Điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư

2.1.2. Điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề của kỹ sư

2.1.3. Điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề của giám sát thi công xây dựng công trình

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

2.1.4. Điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề kỹ sư định giá xây dựng

2.2. Điều kiện năng lực và phạm vi hoạt động của cá nhân trong hoạt động xây dựng

- Chủ nhiệm lập dự án: Tiêu chí xếp hạng năng lực theo hạng I, hạng II; phạm vi hoạt động theo từng hạng; Trường hợp áp dụng với dự án quy mô nhỏ.
- Giám đốc tư vấn quản lý dự án: Tiêu chí xếp hạng năng lực theo hạng 1, hạng 2; Phạm vi hoạt động theo từng hạng; Trường hợp áp dụng với dự án quy mô nhỏ.
- Chủ nhiệm khảo sát xây dựng: Tiêu chí xếp hạng năng lực theo hạng 1, hạng 2; Phạm vi hoạt động theo từng hạng.
- Chủ nhiệm thiết kế xây dựng công trình: Tiêu chí xếp hạng năng lực theo hạng 1, hạng 2; Phạm vi hoạt động theo từng hạng; Trường hợp áp dụng với công trình đơn giản, quy mô nhỏ.
- Chủ trì thiết kế xây dựng công trình: Tiêu chí xếp hạng năng lực theo hạng 1, hạng 2; phạm vi hoạt động theo từng hạng; Trường hợp áp dụng với công trình đơn giản, quy mô nhỏ.
- Chỉ huy trưởng công trường: Tiêu chí xếp hạng năng lực theo hạng 1, hạng 2; Phạm vi hoạt động theo từng hạng; Trường hợp áp dụng với công trình đơn giản, quy mô nhỏ.
- Cá nhân hành nghề độc lập thiết kế, khảo sát, giám sát thi công xây dựng công trình: Tư vấn quản lý dự án; Điều kiện hành nghề; Phạm vi hoạt động.

3. Điều kiện năng lực và phạm vi hoạt động của tổ chức tham gia hoạt động xây dựng

3.1. Điều kiện năng lực khi lập dự án:

- Phân hạng; Các tiêu chí để xếp hạng; Phạm vi hoạt động của từng hạng; Trường hợp chưa đủ điều kiện xếp hạng.

3.2. Điều kiện đối với tổ chức tư vấn quản lý dự án:

- Phân hạng; Các tiêu chí để xếp hạng; Phạm vi hoạt động của từng hạng; Trường hợp chưa đủ điều kiện xếp hạng.

3.3. Điều kiện đối với tổ chức khảo sát xây dựng:

- Phân hạng; Các tiêu chí để xếp hạng; Phạm vi hoạt động của từng hạng; Trường hợp chưa đủ điều kiện xếp hạng.

3.4. Điều kiện đối với tổ chức thiết kế xây dựng:

- Phân hạng; Các tiêu chí để xếp hạng; Phạm vi hoạt động của từng hạng; Trường hợp chưa đủ điều kiện xếp hạng.

3.5. Điều kiện đối với tổ chức thi công xây dựng:

- Các tiêu chí để xếp hạng; Phạm vi hoạt động của từng hạng; Trường hợp chưa đủ điều kiện xếp hạng.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

3.6. Điều kiện đối với tổ chức giám sát thi công xây dựng:

- Các tiêu chí để xếp hạng; Phạm vi hoạt động của từng hạng; Trường hợp chưa đủ điều kiện xếp hạng.

3.7. Điều kiện đối với tổ chức tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình:

- Phân hạng; Các tiêu chí để xếp hạng; Phạm vi hoạt động của từng hạng tổ chức tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; Trường hợp chưa đủ điều kiện xếp hạng.

Chuyên đề 2: Tổng quan về công tác định giá xây dựng

I. Một số lý luận chung về giá xây dựng

1. Khái niệm giá xây dựng công trình

Giá xây dựng công trình của dự án đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật cho công trình. Giá xây dựng công trình được biểu thị cụ thể bằng các tên gọi khác nhau và được xác định chính xác dần theo từng giai đoạn của quá trình đầu tư xây dựng công trình.

2. Đặc điểm của thị trường xây dựng, sản phẩm xây dựng và công nghệ xây dựng tác động đến giá xây dựng

2.1. Đặc điểm thị trường xây dựng

- Một người mua nhiều người bán.
- Việc mua bán sản phẩm thường diễn ra tại nơi sản xuất.
- Nhà nước là khách hàng lớn nhất.
- Chịu sự chi phối của các quy luật kinh tế:
    - Quy luật giá trị.
    - Quy luật lưu thông tiền tệ.
    - Quy luật cung-cầu.
    - Quy luật cạnh tranh.
- ...

2.2. Đặc điểm của sản phẩm xây dựng

- Sản phẩm mang tính đơn chiếc, riêng lẻ.
- Được cấu thành bởi nhiều loại nguyên, vật liệu xây dựng.
- Tiêu hao lớn về nhân lực, vật lực.
- Nhiều chủ thể tham gia trong quá trình hình thành sản phẩm xây dựng.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Thời gian hình thành sản phẩm thường dài.
- Sản phẩm được hình thành chủ yếu ngoài hiện hiện trường.
- Sản phẩm có giá trị lớn.
- ...

2.3. Đặc điểm của công nghệ xây dựng

- Sử dụng nhiều công nghệ khác nhau trong quá trình sản xuất.
- Công nghệ xây dựng luôn có xu hướng đổi mới không ngừng.
- Việc sử dụng công nghệ xây dựng đòi hỏi lao động có trình độ cao.
- ...

3. Vai trò của chủ đầu tư, tổ chức tư vấn và nhà thầu xây dựng trong định giá xây dựng

Trong quá trình đầu tư xây dựng thì các chủ thể tham gia có các vai trò khác nhau đối với giá xây dựng:

3.1. Vai trò của chủ đầu tư

3.2. Vai trò của tổ chức tư vấn

3.3. Vai trò của nhà thầu xây dựng

II. Nội dung cơ bản của Giá xây dựng và các dữ liệu chủ yếu hình thành giá xây dựng công trình

1. Nội dung cơ bản của giá xây dựng

- ở mỗi giai đoạn của quá trình đầu tư xây dựng của dự án thì giá xây dựng xuất hiện ở những thành phần và tên gọi khác nhau tùy thuộc chức năng của nó.
- ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Giá xây dựng công trình ở giai đoạn này được biểu thị bằng tổng mức đầu tư. Tổng mức đầu tư bao gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác và chi phí dự phòng.
- Tổng mức đầu tư được xác định trên cơ sở chỉ tiêu suất vốn đầu tư, tư liệu giá xây dựng công trình tương tự, .v.v.. Phương pháp xác định tổng mức đầu tư được trình bày cụ thể tại Chuyên đề 3 của Tài liệu này.
- ở giai đoạn thực hiện dự án:
    - Theo bước thiết kế: Giá xây dựng trên cơ sở hồ sơ thiết kế với các bước thiết kế phù hợp với cấp, loại công trình là dự toán công trình, dự toán hạng mục công trình. Dự toán công trình bao gồm chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng của công trình.
    - Nội dung và phương pháp xác định dự toán xây dựng công trình được trình bày tại chuyên đề 6 của Tài liệu này.
    - ở bước lựa chọn nhà thầu gồm các loại giá:
        - Giá gói thầu;
    - Giá dự thầu;
    - Giá đề nghị trúng thầu;
    - Giá trúng thầu;
    - Giá ký hợp đồng.
- Nội dung và phương pháp xác định mức giá xây dựng nói trên được trình bày tại các chuyên đề 7 của Tài liệu này.
- ở giai đoạn kết thúc dự án: Khi hoàn thành dự án, bàn giao công trình đưa vào khai thác, sử dụng và kết thúc xây dựng, giá xây dựng được biểu hiện bằng:
    - Giá thanh toán, giá quyết toán hợp đồng
    - Thanh toán, quyết toán vốn đầu tư.
- Nội dung và phương pháp xác định các mức giá xây dựng nói trên được trình bày tại các chuyên đề 8, 9 của Tài liệu này.

2. Các dữ liệu chủ yếu hình thành giá xây dựng công trình

Tuỳ theo quá trình hình thành giá xây dựng nêu trên đòi hỏi phải có các dữ liệu cần thiết phục vụ việc xác định giá xây dựng này. Các dữ liệu để hình thành giá xây dựng sẽ được trình bày cụ thể trong các chuyên đề 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 của Tài liệu này.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

III. nội dung nghiệp vụ định giá xây dựng

Định giá xây dựng bao gồm các nghiệp vụ chủ yếu sau:

- Lập, thẩm tra tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Đánh gía hiệu quả của dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Xác định định mức, đơn giá xây dựng công trình;
- Đo bóc khối lượng công trình;
- Lập, thẩm tra dự toán công trình;
- Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- Xác định giá gói thầu, giá hợp đồng;
- Lập hồ sơ thanh toán, quyết toán hợp đồng;
- Thanh toán, quyết toán vốn đầu tư của dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Các công việc khác về định giá xây dựng.

Chuyền đề 3: Phương pháp xác định tổng mức đầu tư và đánh giá hiệu quả đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình

I. Phương pháp xác định tổng mức đầu tư của dự án

1. Một số vấn đề chung về tổng mức đầu tư

1.1. Khái niệm và vai trò của tổng mức đầu tư

- Tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình (TMĐT) là một chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tổng hợp quan trọng. Khái niệm và vai trò của Tổng mức đầu tư được thay đổi và hoàn thiện dần trong các văn bản QPPL của Nhà nước.
- Do đó, cần nêu được các khái niệm và vài trò của chỉ tiêu này qua các văn bản QPPL như: Nghị định số 52/1999/NĐ-CP; Nghị định số 16/2005/NĐ-CP; và Nghị định số 99/2007/NĐ-CP TMĐT của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.
- Theo Nghị định số 99/2007/NĐ-CP thì TMĐT được hiểu là “chi phí dự tính của dự án và bao gồm chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư ; chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ; chi phí khác và chi phí dự phòng”.

1.2. Nội dung và cơ cấu các thành phần chi phí của tổng mức đầu tư: (Bao gồm cả các chi phí chuẩn bị dự án).

1.3. Nguyên tắc xác định tổng mức đầu tư

1.4. Yêu cầu của công việc tính toán

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

2. Một số phương pháp xác định tổng mức đầu tư

Trong thực tế có nhiều phương pháp xác định TMĐT dự án đầu tư XDCT khác nhau. Yêu cầu của bài giảng này phải nêu được 4 phương pháp cơ bản về xác định TMĐT dự án đầu tư xây dựng công trình được quy định tại Nghị định số 99/2007 của Chínhh phủ và Thông tư số 05/2007 của Bộ Xây dựng, đó là:

2.1. Phương pháp xác định TMĐT theo thiết kế cơ sở của dự án đầu tư

a) Phạm vi và điều kiện áp dụng phương pháp; Cơ sở nguồn dữ liệu; các căn cứ tính toán; Phương pháp và các bước tính toán; và các điều chỉnh trong tính toán…

b) Trong phương pháp xác định TMĐT từ thiết kế cơ sở của dự án cần nêu được một số bước tính toán chủ yếu sau:

- Bước thứ 1: Xác định chi phí xây dựng dự án.
- Bước thứ 2: Xác định chi phí thiết bị của dự án.
- Bước thứ 3: Xác định chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư của dự án. Những chi phí này được xác định theo khối lượng phải bồi thường, tái định cư và các qui định hiện hành của Nhà nước về giá bồi thường, tái định cư tại địa phương nơi xây dựng công trình, được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc ban hành.
- Bước thứ 4: Xác định chi phí quản lý? dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác của dự án.
- Bước thứ 5: Xác định chi phí dự phòng của dự án.

2.2. Phương pháp xác định TMĐT theo chỉ tiêu công suất hoặc năng lực khai thác của dự án

- Phạm vi và điều kiện áp dụng; Cơ sở nguồn dữ liệu; Phương pháp và các bước tính toán và các điều chỉnh trong tính toán, …

2.3. Phương pháp xác định TMĐT theo số liệu của các công trình xây dựng tương tự đã thực hiện

- Phạm vi và điều kiện áp dụng; Cơ sở nguồn dữ liệu; Phương pháp và các bước tính toán và các điều chỉnh trong tính toán, …

2.4. Phương pháp hỗn hợp để xác định tổng mức đầu tư

- Phạm vi và điều kiện áp dụng; Cơ sở nguồn dữ liệu; Phương pháp và các bước tính toán và các điều chỉnh trong tính toán, …
- Tuỳ theo điều kiện, yêu cầu cụ thể của dự án và nguồn số liệu có được, người lập dự án có thể vận dụng một cách linh hoạt các phương pháp nêu trên để xác định chỉ tiêu TMĐT của dự án đầu tư XDCT.

3. Phân tích mức độ áp dụng của các phương pháp

Việc quyết định áp dụng phương pháp nào để xác định TMĐT của dự án đầu tư XDCT còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khách quan và chủ quan của người lập dự án, ví dụ như kinh nghiệm của người tính toán, nguồn số liệu thu thập được có độ tin cậy và chính xác đến đâu? Số liệu tổng hợp hay chi tiết?,… Do đó

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

cần có phân tích mức độ áp dụng của từng phương pháp, tính ưu việt và bất cập khi áp dụng các phương pháp này, các ví dụ minh họa mức độ chính xác của từng phương pháp.

II. phương pháp xác định hiệu quả đầu tư của dự án

1. Khái niệm hoạt động đầu tư và hiệu quả đầu tư của dự án

1.1. Khái niệm về hoạt động đầu tư

Hoạt động đầu tư là hoạt động bỏ vốn nhằm thu lợi trong tương lai. Không phân biệt hình thức thực hiện, nguồn gốc của vốn...mọi hoạt động có các đặc trưng nêu trên đều được coi là hoạt động đầu tư.

1.2. Các đặc trưng cơ bản của hoạt động đầu tư

- Hoạt động bỏ vốn;
- Hoạt động có tính chất lâu dài;
- Hoạt động luôn cần sự cân nhắc giữa lợi ích trước mắt và lợi ích trong tương lai;
- Hoạt động mang nặng rủi ro,...

1.3. Hiệu quả của dự án đầu tư

Khái niệm: Hiệu quả của dự án đầu tư (DAĐT) là toàn bộ mục tiêu đề ra của dự án, được đặc trưng bằng các chỉ tiêu định tính (thể hiện ở các loại hiệu quả đạt được) và bằng các chỉ tiêu định lượng (thể hiện quan hệ giữa chi phí đã bỏ ra của dự án và các kết quả đạt được theo mục tiêu của dự án).

1.4. Phân tích đánh giá hiệu quả dự án

- Đánh giá hiệu quả dự án trên tất cả các phương diện: tài chính, kinh tế, xã hội của dự án.
- Trình tự chung để thực hiện phân tích đánh giá hiệu quả dự án gồm: Xác định các tham số cần thiết cho việc tính toán các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả theo yêu cầu phương pháp luận; Tính toán các chỉ tiêu theo phương pháp thích hợp; và Phân tích, đánh giá hiệu quả theo các chỉ tiêu đo hiệu quả.
- Các chỉ tiêu kinh tế - tài chính và xã hội của DAĐT được phân thành hai nhóm: Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế- tài chính và Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế - xã hội.
- Đánh giá hiệu quả cần phân tích rủi ro nhằm đánh giá các điều kiện khả thi và tính chắc chắn của dự án. Nội dung chung của bước này như sau:
- Xác định những yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến tính khả thi của dự án;
- Tính toán các chỉ tiêu đánh giá rủi ro;
- Phân tích rủi ro.

2. Xác định các yếu tố làm căn cứ phân tích, tính toán kinh tế- tài chính dự án

2.1. Tổng mức đầu tư

2.2. Lập kế hoạch đầu tư

- Khái niệm: Kế hoạch đầu tư là danh mục các khoản chi phí cần thiết cho việc thực hiện dự án kể từ khi bắt đầu cho đến khi dự án hoàn thành và đi vào hoạt động. Hay kế hoạch đầu tư là kế hoạch bỏ vốn theo thời gian của dự án.
- Các căn cứ, yêu cầu và nguyên tắc của việc lập kế hoạch đầu tư.
- Phương pháp lập kế hoạch đầu tư

2.3. Lập kế hoạch hoạt động

- Khái niệm: Kế hoạch hoạt động của dự án thể hiện việc dự kiến mức huy động công suất/ năng lực phục vụ hàng năm của dự án và kế hoạch sản xuất, khai thác, cung ứng dịch vụ, cụ thể các yếu tố sản lượng, số lượng, chủng loại sản phẩm, dịch vụ tại mỗi thời điểm hoạt động.
- Yêu cầu và nguyên tắc của việc lập kế hoạch hoạt động.
- Xác định và phân tích các yếu tố liên quan đến việc xác định lợi ích và chi phí trong quá trình vận hành dự án và cơ cấu tổ chức quản lý vận hành dự án, trong đó thể hiện rõ chức năng bộ phận của từng bộ phận, cá nhân trong quá trình quản lý vận hành dự án.

2.4. Kế hoạch khấu hao và xử lý các khoản thu hồi

- Kế hoạch trích khấu hao và xử lý các khoản thu hồi, thanh lý tài sản của dự án. Các quy định tính khấu hao đối với các dự án sử dụng các nguồn vốn khác nhau. Các phương pháp tính khấu hao đối với các phương án phân tích hiệu quả kinh tế…

2.5. Vốn lưu động

- Khái niệm, nội dung, cơ cầu và phương pháp xác định vốn lưu động (vốn lưu động ban đầu trong TMĐT, vốn lưu động hàng năm trong thời gian vận hành dự án,..).

2.6. Kế hoạch trả nợ

- Nội dung, vai trò của việc lập Kế hoạch trả nợ,
- Các căn cứ và phương pháp lập kế hoạch trả nợ của dự án,
- Phân tích các kế hoạch trả nợ khác nhau ảnh hưởng đến hiệu quả của dự án.

3. Xác định các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế - tài chính dự án

3.1. Báo cáo tài chính trong phân tích, đánh giá hiệu quả dự án

Một số khái niệm cơ bản: Bản Báo cáo tài chính, Các khoản thu (dòng tiền vào); các khoản chi (dòng tiền ra); Cân đối các khoản thu- chi (dòng tiền cân đối,..; nêu các ví dụ lập Bản Báo cáo tài chính của dự án.

3.2. Xác định các chỉ tiêu kinh tế- tài chính dự án đầu tư

Có nhiều chỉ tiêu kinh tế - tài chính được sử dụng trong phân tích, đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án. Một số chỉ tiêu kinh tế - tài chính cơ bản được sử dụng trong phân tích đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án cần được đề cập đến là:

- Giá trị hiện tại thuần (NPV)
- Tỷ số lợi ích - chi phí (R)
- Tỷ suất sinh lợi nội tại (IRR)
- Thời gian hoàn vốn (Tth))
- Hệ số đảm bảo khả năng trả nợ (K)
- Điểm hòa vốn

(yêu cầu cần nêu được bản chất, nội dung, công thức tính toán, và các căn cứ tính toán của các chỉ tiêu kinh tế - tài chính này, tính ưu điểm và bất cập khi sử dụng các chỉ tiêu trong phân tích lựa chọn nhiều phương án đầu tư của dự án)

4. Phân tích và đánh giá các chỉ tiêu kinh tế- xã hội của dự án đầu tư

5. So sánh các kết quả và lựa chọn phương án

Các nguyên tắc lựa chọn, so sánh các kết quả tính toán các chỉ tiêu kinh tế - tài chính khi lựa chọn phương án đầu tư hợp lý và tối ưu với các yêu cầu và giải pháp lựa chọn khác nhau.

Ví dụ minh họa đối với một số trường hợp so sánh và lựa chọn các phương án đầu tư khác nhau.

III. Phương pháp phân tích, đánh giá rủi ro và hiệu quả của dự án

Phân tích rủi ro khi đánh giá hiệu quả kinh tế - tài chính của các dự án đầu tư xây dựng công trình ở giai đoạn lập dự án để ra quyết định đầu tư là một quá trình tổng thể được tiến hành nghiên cứu dựa trên cơ sở lý luận chung và đặc điểm của dự án, gồm các nội dung sau:

- Nội dung lập dự án và hiệu quả tài chính của dự án.
- Nhận dạng, phân loại rủi ro có ảnh hưởng tới hiệu quả tài chính của dự án.
- Đo lường, đánh giá ảnh hưởng của rủi ro tới hiệu quả tài chính của dự án.
- Phân tích các biện pháp an toàn và phòng ngừa rủi ro tài chính của dự án.

1. Một số lý luận chung về phân tích rủi ro

1.1. Khái niệm rủi ro

Rủi ro là một hiện tượng khách quan, tồn tại trong mọi hoạt động kinh tế, xã hội, tự nhiên. Rủi ro xảy ra trong quá trình tiến hành các hoạt động khi có sự tác động ngẫu nhiên từ các biến cố của môi trường xã hội hoặc do những hành xử của con người. Rủi ro phát sinh khi có yếu tố tác động tới một hoạt động cụ thể, làm thay đổi hoặc gây tổn thất và sai lệch kết quả dự định ban đầu của hoạt động đó.

1.2. Nhận dạng và phân loại rủi ro

- Nhận dạng rủi ro bao gồm việc xác định loại rủi ro nào ảnh hưởng quá mức cho phép tới kết quả dự định của hành động hay sự việc được xem xét, đồng thời mô tả tính chất của mỗi rủi ro đó.

- Phân loại rủi ro:
    - Phân loại rủi ro của dự án theo phạm vi tác động;
    - Phân loại rủi ro theo quá trình thực hiện dự án;
    - Phân loại rủi ro theo môi trường tương tác;

1.3. Đo lường rủi ro và biện pháp hạn chế rủi ro

- Đo lường rủi ro (Phương pháp định tính và phương pháp định lượng)
- Các biện pháp hạn chế rủi ro (Nhóm các biện pháp chủ động và Nhóm các biện pháp giảm thiểu hậu quả xấu do rủi ro gây ra).

2. Một số phương pháp phân tích, đánh giá rui ro của dự án

2.1. Phương pháp phân tích độ nhạy

2.2. Phương pháp phân tích điều chỉnh trường hợp

2.3. Phương pháp mô phỏng

Mỗi phương pháp cần nêu được nội dung và công thức tính toán, cách thức tính toán và các căn cứ số liệu, dữ liệu, cơ sở tính toán, khả năng ứng dụng, tính ưu điểm và bất cập khi áp dụng các phương pháp này và các ví dụ minh họa tính toán,.. Với các phương pháp phân tích, đánh giá rủi ro nêu trên có thể vận dụng các cách tính toán, phân tích theo một số chỉ tiêu định lượng (Phương pháp xác định chỉ tiêu kỳ vọng toán học (dạng bảng + dạng cây); Phương pháp áp dụng lý thuyết phân tích mô phỏng).

- Phương pháp xác định chỉ tiêu kỳ vọng toán học dạng bảng
- Phương pháp xác định chỉ tiêu kỳ vọng dạng cây
- Phương pháp áp dụng lý thuyết phân tích mô phỏng: để thực hiện phương pháp này cần tiến hành theo:
    - Lập Hàm tính toán hiệu quả tài chính của dự án theo các biến số đầu vào như: Chi phí đầu tư, giá bán sản phẩm, sản lượng sản xuất ra, chi phí cố định và chi phí biến đổi hàng năm, ...
    - Chọn những biến số đầu vào không an toàn để xây dựng biểu đồ phân bố xác suất các giá trị của nó (thông qua thống kê và dự báo). Bước này sử dụng lý thuyết toán xác suất, thống kê.
    - Căn cứ vào Hàm mục tiêu và các biến số đầu vào đã có, xác định kết quả của hàm bằng phương pháp tổ hợp và phân tích mô phỏng có sự hỗ trợ của các chương trình phần mềm.
    - Phân tích và đánh giá kết quả (xác định các giá trị cần thiết và xác suất từ biểu đồ phân bố giá trị kết quả) gồm những giá trị: Max, min, trung bình kỳ vọng, phương sai, độ lệch chuẩn, hệ số phân tán...

3. Ví dụ minh họa phân tích, đánh giá rủi ro đối với hiệu quả đầu tư của dự án xây dựng

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

Nêu ví dụ minh họa và việc ứng dụng chương trình máy tính phần mềm @RISK 4.0 của Palisade của Mỹ trong phân tích, đánh giá rủi ro hiệu quả đầu tư của dự án đầu tư xây dựng.

IV. Phương pháp xác định suất vốn đầu tư

1. Một số vấn đề chung về suất vốn đầu tư

1.1. Khái niệm, ý nghĩa và vai trò của suất vốn đầu tư

1.2. Nội dung kinh tế của chỉ tiêu suất vốn đầu tư

1.3. Phân loại suất vốn đầu tư

- Phân loại theo hình thức đầu tư.
- Phân theo loại hình công trình.
- Phân chia theo thành phần chi phí.

2. Phương pháp và các bước tiến hành tính toán suất vốn đầu tư xây dựng công trình

2.1. Một số quan điểm cơ bản: (Quan điểm đầu tư có mục tiêu; quan điểm đầu tư có hiệu quả và quan điểm tiến bộ).

2.2. Các căn cứ tính toán suất vốn đầu tư

- Lựa chọn danh mục công trình.
- Các căn cứ pháp lý để xác định suất vốn đầu tư.

- Hồ sơ tài liệu.

2.3. Các bước tiến hành xác định suất vốn đầu tư

Giai đoạn 1: Giai đoạn xác định danh mục các công trình xây dựng và thu thập số liệu các công trình xây dựng bao gồm các phần việc sau đây:

- Xác định phạm vi, thời gian cần điều tra, khảo sát và thu thập số liệu của các công trình xây dựng.
- Liệt kê danh mục các công trình đã và đang xây dựng thuộc loại hình công trình đã lựa chọn nói trên.
- Điều tra, khảo sát và thu thập các số liệu, tài liệu của các công trình xây dựng đã lựa chọn theo mẫu điều tra.

Giai đoạn 2: Giai đoạn xử lý số liệu và tính toán suất vốn đầu tư Việc tính toán và xử lý các số liệu để xác định suất vốn đầu tư công trình xây dựng phụ thuộc vào nguồn số liệu và loại hồ sơ tài liệu thu thập được từ giai đoạn.

Giai đoạn 3: Hoàn thiện kết quả tính toán suất vốn đầu tư công trình lựa chọn. Sau khi đã xử lý và tính toán xong các chỉ tiêu suất vốn đầu tư công trình xây dựng đã lựa chọn, công việc hoàn thiện các chỉ tiêu suất vốn đầu tư bao gồm các bước sau:

- Bước 1: Tiến hành biên soạn suất vốn đầu tư.
- Bước 2: Lấy ý kiến đóng góp trực tiếp của các tổ chức/ chuyên gia về trị số, danh mục các suất vốn đầu tư đã tính toán. Thu thập các ý kiến đóng góp và chỉnh sửa, bổ sung lại suất vốn đầu tư đã tính toán nếu thấy cần thiết.
- Bước 3: So sánh các suất vốn đầu tư đã tính toán được với suất vốn đầu tư của các công trình xây dựng tương tự đã ban hành hoặc công bố, nếu có thể được có thể so sánh với các suất vốn đầu tư của các công trình tự của các nước trong khu vực.
- Bước 4: Hoàn thiện lại suất vốn đầu tư xây dựng.

(Yêu cầu cần có ví dụ minh họa tính toán suất vốn đầu tư cho một loại hình công trình)

V. Phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng

1. Khái niệm, ý nghĩa, tầm quan trọng của chỉ số giá

Chỉ số giá xây dựng là một thước đo phản ánh sự biến động của giá cả các loại vật liệu, nhân công và thiết bị xây dựng theo thời gian. Chỉ số này rất quan trọng vì nó giúp các nhà quản lý, nhà thầu và các cơ quan chức năng dự báo chi phí và lập kế hoạch tài chính cho các dự án xây dựng, đảm bảo tính chính xác và hiệu quả trong việc sử dụng nguồn lực.

2. Phân loại chỉ số giá xây dựng

Chỉ số giá xây dựng có thể được phân loại theo nhiều tiêu chí khác nhau, chẳng hạn như theo loại công trình (dân dụng, công nghiệp, hạ tầng), theo giai đoạn thi công (thi công cơ bản, hoàn thiện), hoặc theo yếu tố chi phí (vật liệu, nhân công, thiết bị).

3. Nguyễn tắc và phương pháp xây dựng chỉ số giá xây dựng công trình

Việc xây dựng chỉ số giá xây dựng dựa trên một số nguyên tắc cơ bản như tính minh bạch, tính đại diện, và tính chính xác. Phương pháp thường được sử dụng bao gồm thu thập dữ liệu giá từ các nguồn đáng tin cậy, phân tích và điều chỉnh dữ liệu để phản ánh đúng thực tế thị trường, và cập nhật chỉ số theo các biến động của thị trường.

VI. phương pháp xác định độ dài thời gian xây dựng

1. Vai trò và ý nghĩa của độ dài thời gian xây dựng

Xác định độ dài thời gian xây dựng hợp lý có ý nghĩa kinh tế rất lớn nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư, là chỉ tiêu quan trọng trong quá trình phân tích, đánh giá hiệu quả kinh tế tài chính của dự án đầu tư.

Thời gian xây dựng công trình được xác định hợp lý sẽ góp phần đảm bảo tính khả thi trong việc lập kế hoạch và tiến độ thực hiện, quản vốn đầu tư trong xây dựng công trình.

Cần nêu được khái niệm, nội dung của chỉ tiêu độ dài thời gian xây dựng công trình, độ dài thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng,..

2. Các phương pháp xác định độ dài thời gian xây dựng công trình

Hiện nay có nhiều cách để xác định độ dài thời gian xây dựng công trình. Một số phương pháp thường được áp dụng như:

- Dựa vào kinh nghiệm xây dựng các công trình tương tự trong khu vực;
- Dựa vào các phương pháp lập tiến độ thi công công trình;
- Phương pháp xác định độ dài thời gian xây dựng từ các chỉ tiêu vốn và chi phí của dự án/ công trình,..

Đối với mỗi phương pháp cần nêu được các căn cứ tính toán, lựa chọn các đại lượng tính toán, công thức tính toán và cách thức tính toán,.. Ví dụ minh họa việc tính toán xác định độ dài thời gian xây dựng công trình.

Ví dụ Phương pháp xác định độ dài thời gian xây dựng công trình dựa vào phương pháp lập tiến độ thi công công trình.

Độ dài thời gian xây dựng công trình được xác định bằng khoảng thời gian thi công công trình cộng với lượng dự phòng thời gian cho những việc chậm trễ chưa nhìn trước được do các nguyên nhân gây ra ví dụ gây ra như hỏa hoạn, tai nạn, hỏng thiết bị, máy móc, biểu tình, đình công, chậm cung ứng vật tư vật liệu xây dựng, điều kiện thi công khó khăn, lũ lụt, sự chậm trễ về văn bản QPPL, và .v.v..

TXDCT = TTCXD + Δ TDP

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

Phương pháp xác định thời gian xây dựng hợp lý (áp dụng định luật Murphy)

Chuyên đề 4: Phương pháp xác định định mức, đơn giá xây dựng công trình

I. Phương pháp lập định mức xây dựng công trình

1. Hệ thống định mức xây dựng

Định mức xây dựng được quy định trong Nghị định 99/NĐ-CP ngày 13/6/2007 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình bao gồm: định mức kinh tế - kỹ thuật và định mức tỷ lệ.

1.1. Định mức kinh tế - kỹ thuật

- Định mức kinh tế - kỹ thuật gồm: Định mức dự toán xây dựng và định mức cơ sở của tư vấn, của chủ đầu tư, của nhà thầu.
- Định mức dự toán xây dựng là cơ sở để lập đơn giá xây dựng công trình.
- Định mức cơ sở là dữ liệu của tư vấn, của chủ đầu tư, của nhà thầu tham khảo hoặc sử dụng khi lập định mức dự toán xây dựng công trình.

1.1.1. Định mức dự toán xây dựng:

- Nội dung: Định mức dự toán xây dựng công trình thể hiện mức hao phí về vật liệu, nhân công và máy thi công để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng, từ khâu chuẩn bị đến khâu kết thúc công tác xây dựng.
    - Mức hao phí vật liệu: Là số lượng vật liệu chính, vật liệu phụ, các cấu kiện hoặc các bộ phận rời lẻ, vật liệu luân chuyển cần cho việc thực hiện và hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng.
    - Mức hao phí lao động: Là số ngày công lao động của công nhân trực tiếp và phục vụ theo cấp bậc thực hiện và hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng.
    - Mức hao phí máy thi công: Là số ca sử dụng máy và thiết bị thi công chính và phụ để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng.
- Hệ thống định mức dự toán xây dựng:
    - Định mức dự toán xây dựng do Bộ Xây dựng công bố: Là định mức dự toán các công tác xây dựng, lắp đặt,… phổ biến, thông dụng có ở các loại hình công trình xây dựng.
    - Định mức dự toán xây dựng do các Bộ (có xây dựng chuyên ngành), UBND các tỉnh công bố: Là định mức dự toán cho các công tác chưa có trong hệ thống định mức do Bộ Xây dựng công bố.
    - Định mức dự toán xây dựng công trình: Là những định mức dự toán của tất cả các công tác xây dựng, lắp đặt,… cần thiết phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công và biện pháp thi công của công trình làm cơ sở để lập đơn giá xây dựng công trình.

1.1.2. Định mức cơ sở

- Định mức vật tư: Là mức hao phí từng loại vật liệu để cấu thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng (1m3 tường xây gạch, 1m2 lát gạch,…) hoặc 1 loại cấu kiện hay kết cấu xây dựng phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng, quy phạm thiết kế - thi công của Nhà nước.
- Định mức lao động: Là hao phí lao động trực tiếp (theo các loại cấp bậc thợ hoặc từng loại cấp bậc thợ phải tác nghiệp) để thực hiện từng công việc cụ thể của công tác xây dựng, lắp đặt,... với lao động có trình độ chuyên môn tương ứng làm việc trong điều kiện bình thường.
- Định mức năng suất máy thi công: Là số lượng sản phẩm do máy, thiết bị thi công hoàn thành trong một đơn vị thời gian (giờ máy, ca máy ...).
- Một số chỉ tiêu, định mức khác của máy và thiết bị thi công: Nguyên giá của máy và thiết bị thi công, số ca, giờ máy hoạt động trong năm; định mức tỷ lệ khấu hao, sửa chữa, tiêu hao nhiên liệu, năng lượng,… được tính toán cho từng loại, nhóm máy, thiết bị thi công phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công của công trình.

1.2. Định mức tỷ lệ

- Định mức tỷ lệ được tính bằng tỷ lệ phần trăm trên chi phí theo quy định dùng để xác định chi phí của một số loại công việc trong đầu tư xây dựng không cần xác định theo phương pháp lập dự toán.

2. Phương pháp lập định mức dự toán xây dựng công trình

2.1. Trình tự lập định mức dự toán xây dựng công trình

- Lập danh mục định mức dự toán xây dựng các công tác xây dựng công trình phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện, biện pháp thi công của công trình.
- Rà soát, đối chiếu các yêu cầu, điều kiện nói trên giữa danh mục định mức dự toán xây dựng của công trình với hệ thống thông tin định mức dự toán xây dựng đã có để:
    - Áp dụng định mức dự toán công tác xây dựng đã có.
    - Vận dụng có điều chỉnh các định mức dự toán công tác xây dựng đã có.
    - Lập định mức dự toán mới cho công tác xây dựng chưa có định mức.

2.2. Lập định mức dự toán mới cho công tác xây dựng chưa có định mức

2.1.1. Các bước tiến hành:

- Bước 1: Xác lập rõ yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công và biện pháp thi công của từng loại công tác cần xây dựng định mức dự toán.
- Bước 2: Xác định thành phần công việc.
- Bước 3: Tính toán xác định hao phí vật liệu, nhân công, máy thi công.
- Bước 4: Lập các tiết định mức trên cơ sở tổng hợp các hao phí về vật liệu, lao động, máy thi công. Mỗi tiết định mức gồm 2 phần:
    - Thành phần công việc:

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Bảng định mức các khoản mục hao phí: Các tiết định mức xây dựng được tập hợp theo nhóm, loại công tác hoặc kết cấu xây dựng và thực hiện mã hoá thống nhất.

2.1.2. Các phương pháp tính toán

Tính toán định mức hao phí của các công tác xây dựng mới thực hiện theo một trong ba phương pháp sau:

- Phương pháp 1: Theo các thông số kỹ thuật trong dây chuyền công nghệ
    - Hao phí vật liệu: Xác định theo thiết kế và điều kiện, biện pháp thi công công trình hoặc trên cơ sở tham khảo hoặc sử dụng định mức cơ sở.
    - Hao phí nhân công: Xác định theo tổ chức lao động trong dây chuyền công nghệ phù hợp với điều kiện, biện pháp thi công của công trình hoặc trên cơ sở tham khảo hoặc sử dụng định mức cơ sở.
    - Hao phí máy thi công: Xác định theo thông số kỹ thuật của từng máy trong dây chuyền hoặc trên cơ sở tham khảo hoặc sử dụng định mức cơ sở và có tính đến hiệu suất do sự phối hợp của các máy thi công trong dây chuyền.
- Phương pháp 2: Theo số liệu thống kê - phân tích
    - Phân tích, tính toán xác định các mức hao phí vật liệu, nhân công, máy thi công từ các số liệu tổng hợp, thống kê như sau:
    - Từ số lượng hao phí về vật liệu, nhân công, máy thi công thực hiện một khối lượng công tác theo một chu kỳ hoặc theo nhiều chu kỳ của công trình đã và đang thực hiện.
    - Từ hao phí vật tư, sử dụng lao động, năng suất máy thi công đã được tính toán từ các công trình tương tự.
    - Từ số liệu theo kinh nghiệm của các chuyên gia hoặc tổ chức chuyên môn nghiệp vụ.
- Phương pháp 3: Theo khảo sát thực tế
    - Tính toán xác định các mức hao phí từ tài liệu thiết kế, số liệu khảo sát thực tế của công trình (theo thời gian, địa điểm, khối lượng thực hiện trong một hoặc nhiều chu kỳ...) và tham khảo đối chứng thêm với định mức cơ sở.
    - Hao phí vật liệu: tính toán theo số liệu khảo sát thực tế và đối chiếu với thiết kế, quy phạm, quy chuẩn kỹ thuật.
    - Hao phí nhân công: tính theo số lượng nhân công từng khâu trong dây chuyền sản xuất và tổng số lượng nhân công trong cả dây chuyền, tham khảo các quy định về sử dụng lao động.
    - Hao phí máy thi công: tính toán theo số liệu khảo sát về năng suất của từng loại máy và hiệu suất phối hợp giữa các máy thi công trong cùng một dây chuyền, tham khảo các quy định về năng suất kỹ thuật của máy.

2.3. Vận dụng có điều chỉnh các định mức dự toán công tác xây dựng đã có

Khi vận dụng các định mức dự toán đã có, nhưng do yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công hoặc biện pháp thi công của công trình có sự khác biệt so với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công đã nêu trong định mức dự toán đã có thì tiến hành điều chỉnh các thành phần hao phí vật liệu hoặc hao phí nhân công hoặc hao phí máy thi công có liên quan cho phù hợp.

2.3.1. Điều chỉnh hao phí vật liệu

Đối với hao phí vật liệu cấu thành nên sản phẩm theo thiết kế thì căn cứ qui định, tiêu chuẩn thiết kế của công trình để tính toán hiệu chỉnh.

Đối với vật liệu biện pháp thi công thì hiệu chỉnh các yếu tố thành phần trong định mức đã có theo tính toán hao phí từ thiết kế biện pháp thi công hoặc theo kinh nghiệm của chuyên gia và các tổ chức chuyên môn.

2.3.2. Điều chỉnh hao phí nhân công

Tăng, giảm thành phần nhân công trong định mức công bố và tính toán hao phí theo điều kiện tổ chức thi công hoặc theo kinh nghiệm của chuyên gia và các tổ chức chuyên môn.

2.3.3. Điều chỉnh hao phí máy thi công

- Trường hợp thay đổi do điều kiện thi công thì tính toán điều chỉnh tăng, giảm trị số định mức theo điều kiện tổ chức thi công.
- Trường hợp thay đổi công suất máy thi công thì điều chỉnh theo nguyên tắc: công suất tăng thì giảm trị số và ngược lại.

2.4. áp dụng định mức dự toán công tác xây dựng đã có

Đối với các công tác xây dựng, lắp đặt,… của công trình có yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công tương tự với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công của định mức dự toán đã có thì áp dụng các định mức đã có.

3. Những tài liệu cần thiết phục vụ lập định mức dự toán xây dựng công trình Khi lập định mức dự toán xây dựng công trình người làm công tác định giá cần có những tài liệu gồm:

- Hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế tổ chức thi công, biện pháp thi công, tiêu chuẩn kỹ thuật của công trình…
- Các định mức dự toán đã được công bố, đã có ở các công trình khác.
- Tham khảo định mức thi công (định mức vật tư, định mức lao động, định mức năng suất máy thi công) công bố.

II. phương pháp xác định đơn giá xây dựng công trình

1. Khái niệm, yêu cầu và phân loại đơn giá xây dựng công trình

1.1. Khái niệm đơn giá xây dựng công trình

1.2. Yêu cầu đối với đơn giá xây dựng công trình:

Đơn giá xây dựng công trình phải thể hiện đầy đủ đặc điểm công trình, vị trí thi công, yêu cầu kỹ thuật điều kiện thi công, biện pháp thi công, chế độ chính sách và mặt bằng giá cả thị trường tại thời điểm thi công xây dựng công trình.

1.3. Phân loại đơn giá xây dựng công trình

- Theo mức độ chi tiết hoặc tổng hợp của đơn giá:
    - Đơn giá chi tiết xây dựng công trình
    - Đơn giá tổng hợp xây dựng công trình.
- Theo nội dung chi phí của đơn giá:
    - Đơn giá xây dựng công trình không đầy đủ (chỉ bao gồm các thành phần chi phí trực tiếp vật liệu, nhân công, máy thi công)
    - Đơn giá xây dựng công trình đầy đủ (bao gồm cả chi phí trực tiếp và các thành phần chi phí như trong dự toán như chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế) .

2. Phương pháp lập đơn giá xây dựng công trình

2.1. Đối với đơn giá chi tiết xây dựng công trình

2.1.1. Đối với đơn giá chi tiết xây dựng công trình không đầy đủ

a) Nội dung: Đơn giá xây dựng công trình chi tiết bao gồm ba thành phần chi phí:

- Chi phí vật liệu

- Chi phí nhân công
- Chi phí máy thi công

b) Cơ sở dữ liệu:

- Định mức dự toán xây dựng của công trình đã được xác định theo nội dung nêu trên.
- Giá vật liệu đến hiện trường xây dựng.
- Đơn giá nhân công của công trình.
- Giá ca máy và thiết bị xây dựng của công trình.

c) Trình tự lập:

- Bước 1: Lập danh mục các công tác xây dựng và lắp đặt của công trình với những yêu cầu kỹ thuật, điều kiện và biện pháp thi công kèm theo
- Bước 2: Tập hợp những định mức xây dựng công trình của các công tác xây dựng và lắp đặt theo các danh mục nêu trên. (Những định mức này đã được lập trước theo phương pháp nêu ở chuyên đề 4 của tài liệu này)
- Bước 3: Lập bảng danh mục và tính giá vật liệu đến hiện trường công trình, giá nhân công công trình, giá ca máy công trình (theo phương pháp nêu ở chuyên đề 4 của tài liệu này).
- Bước 4: Xác định các thành phần chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công của đơn giá.
- Bước 5: Tổng hợp kết quả tính toán, hoàn thiện tài liệu với hướng dẫn áp dụng và những ghi chú kèm theo.

d) Cách xác định các thành phần chi phí:

- Xác định chi phí vật liệu: Chi phí vật liệu được xác định theo công thức:

$$VL = \sum_{i=1}^{n} (D_i . G^{VL}{}_i).(1 + K^{VL})$$

-
    - Trong đó:
      Di : Lượng vật liệu thứ i (i=1(n) tính cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng quy định trong định mức xây dựng công trình.
    - GVLi : Giá vật liệu đến hiện trường của một đơn vị vật liệu thứ i (i=1(n), được xác định như sau:

        - Được xác định phù hợp với tiêu chuẩn, chủng loại và chất lượng vật liệu sử dụng cho công trình xây dựng trên cơ sở giá trị trường do tổ chức có năng lực cung cấp, báo giá của nhà sản xuất, thông tin giá của nhà cung cấp hoặc giá đã được áp dụng cho công trình khác có tiêu chuẩn, chất lượng tương tự.
        - Đối với những vật liệu không có trên thị trường nơi xây dựng công trình thì giá vật liệu này bằng giá gốc cộng chi phí vận chuyển đến công trình và các chi phí khác có liên quan.
    - KVL : Hệ số tính chi phí vật liệu khác so với tổng chi phí vật liệu chính quy định trong định mức xây dựng công trình của công tác xây dựng.
      * Xác định giá vật liệu đến hiện trường: Các thành phần chi phí hình thành giá vật liệu đến công trình, gồm:
    - Giá gốc.
    - Chi phí vận chuyển (bốc xếp, vận chuyển, hao hụt, trung chuyển (nếu có)).
    - Chi phí tại hiện trường (bốc xếp, hao hụt lưu kho, vận chuyển nội bộ công trình).

- Xác định chi phí nhân công: Chi phí nhân công được xác định theo công thức

$$NC = B \times g^{NC} \times (1+f)$$

- Trong đó:
    - B : Lượng hao phí lao động tính bằng ngày công trực tiếp theo cấp bậc bình quân cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng quy định trong định mức xây dựng công trình.
    - gNC : Đơn giá nhân công bình quân của công trình tương ứng với cấp bậc quy định trong định mức xây dựng công trình.
    - f : Tổng các khoản phụ cấp lương, lương phụ có tính chất ổn định được tính vào đơn giá bằng công thức: f = f1 + f2 +f3 Trong đó:
        - f1 : Tổng các khoản phụ cấp lương có tính chất ổn định.
        - f2 : Một số khoản lương phụ tính bằng 12% lương cơ bản và một số chi phí có thể khoản trực tiếp cho người lao động tính bằng 4% lương cơ bản.
        - f3 : Hệ số điều chỉnh cho phù hợp với thị trường nhân công khu vực và đặc thù của công trình.

- Xác định chi phí máy thi công: Chi phí máy thi công được xác định theo công thức:

$$MTC = \sum_{i=1}^{n} (M_i . g_i^{MTC}).(1 + K_i^{MTC})$$

- Trong đó:
    - Mi: Lượng hao phí ca máy của loại máy, thiết bị chính thứ i (i=1(n) tính cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng quy định trong định mức xây dựng.
    - giMTC: Giá dự toán ca máy của loại máy, thiết bị chính thứ i (i=1(n) theo bảng giá ca máy và thiết bị thi công của công trình hoặc giá thuê máy (Theo phần III của chuyên đề này).
    - KiMTCp : Hệ số tính chi phí máy khác (nếu có) so với tổng chi phí máy, thiết bị chính quy định trong định mức xây dựng công trình của công tác xây dựng.

2.1.2. Đơn giá chi tiết xây dựng công trình đầy đủ

- Đơn giá chi tiết xây dựng công trình đầy đủ được xác định theo các bước như trên đối với các thành phần chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công; Ngoài ra còn bao gồm các thành phần chi phí như chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước và thuế theo quy định.

2.2. Đối với đơn giá tổng hợp xây dựng công trình

2.2.1. Đối với đơn giá tổng hợp xây dựng công trình không đầy đủ

a) Nội dung: Đơn giá tổng hợp xây dựng công trình không đầy đủ thể hiện chi phí trực tiếp cần thiết để hoàn thành một đơn vị sản phẩm kết cấu xây dựng, gồm ba chi phí thành phần là :

- Chi phí vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí máy thi công.

b) Trình tự lập:

- Bước 1: Xác định nhóm danh mục công tác xây lắp, bộ phận kết cấu cần xây dựng đơn giá xây dựng tổng hợp của công trình đối với đơn vị tính phù hợp.
- Bước 2: Tính khối lượng xây lắp của từng loại công tác xây lắp cấu thành nên đơn giá xây dựng tổng hợp.
- Bước 3: áp chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công đã có sẵn cho từng công tác xây lắp trong đơn giá xây dựng chi tiết.

- Bước 4: Xác định chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công cấu thành đơn giá xây dựng tổng hợp.
- Bước 5: Tổng hợp kết quả theo từng khoản mục chi phí trong đơn giá xây dựng tổng hợp .

c) Cách xác định các thành phần chi phí:

2.2.2. Đối với đơn giá tổng hợp xây dựng công trình đầy đủ

Đơn giá tổng hợp xây dựng công trình đầy đủ được xác định theo các bước như đơn giá tổng hợp không đầy đủ đối với các thành phần chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công; ngoài ra còn tính thêm các thành phần chi phí như chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế theo tỉ lệ

2.2.3. ưu điểm của việc sử dụng đơn giá tổng hợp xây dựng công trình

III. Phương pháp xác định giá ca máy, giá thuê máy và thiết bị thi công cây dựng công trình

1. Một số lý luận chung về giá ca máy, giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng công trình

1.1. Khái niệm máy và thiết bị thi công

Máy và thiết bị thi công là các loại máy và thiết bị được truyền chuyển động bằng động cơ, chạy bằng xăng, dầu, điện, khí nén được sử dụng cho công tác xây dựng và lắp đặt thiết bị ở các công trường xây dựng. Một số loại thiết bị không có động cơ như rơ moóc, sà lan,... nhưng tham gia vào các công tác nói trên thì cũng được coi là máy và thiết bị thi công.

1.2. Khái niệm và vai trò của giá ca máy, giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng công trình

- Giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng công trình là mức chi phí dự tính cần thiết cho máy và thiết bị thi công làm việc trong một ca phù hợp với các yêu cầu về kỹ thuật, điều kiện thi công cụ thể của công trình.
- Giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựngcông trình là số tiền bên thuê trả (hoặc dự kiến sẽ trả) cho bên cho thuê theo phương thức thuê phù hợp với thời gian cần thuê để hoàn thành khối lượng công trình.
- Giá ca máy, giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng công trình là cơ sở để xác định chi phí máy thi công trong đơn giá, dự toán chi phí xây dựng công trình.
- Giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng công trình do hai bên thoả thuận trong hợp đồng theo nguyên tắc bên cho thuê chào giá, bên đi thuê xem xét quyết định.

2. Phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng công trình

2.1. Trình tự xác định:

- Lập danh mục máy và thiết bị cần sử dụng của công trình.
- Rà soát, đối chiếu danh mục máy và thiết bị cần sử dụng của công trình với danh mục giá ca máy đã có để:
    - Vận dụng giá ca máy đã có.
    - Xây dựng giá ca máy mới cho những máy và thiết bị chưa có giá ca máy.

2.2. Phương pháp xác định giá ca máy mới đối với các loại máy và thiết bị chưa có giá ca máy:

2.2.1. Nội dung chi phí trong giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng công trình

Giá ca máy công trình bao gồm: chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nhiên liệu, năng lượng; chi phí tiền lương thợ điều khiển máy và chi phí khác của máy.

2.2.2. Phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng công trình

- Công thức tổng quát xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng công trình:

CCM = CKH + CSC + CNL + CTL + CCPK (đ/ca)

- Trong đó:
    - CKH : Chi phí khấu hao (đ/ca). Chi phí khấu hao tính trong giá ca máy được xác định từ nguyên giá của máy, giá trị thu hồi khi thanh lý máy, định mức tỷ lệ khấu hao năm của máy và số ca máy làm việc trong năm.
    - CSC : Chi phí sửa chữa (đ/ca). Chi phí sửa chữa tính trong giá ca máy được xác định từ nguyên giá của máy, giá trị thu hồi khi thanh lý máy, định mức sửa chữa năm của máy và số ca máy làm việc trong năm.
    - CNL : Chi phí nhiên liệu, năng lượng (đ/ca). Chi phí nhiên liệu, năng lượng được xác định từ định mức tiêu hao nhiên liệu, năng lượng để tạo ra động lực cho máy làm việc (kể cả

các loại nhiên liệu phụ) và giá nhiên liệu, năng lượng phù hợp với thời điểm tính và khu vực xây dựng công trình

- CTL : Chi phí tiền lương thợ điều khiển máy (đ/ca). Chi phí tiền lương thợ điều khiển máy tính trong giá ca máy được xác định từ thành phần, cấp bậc của thợ (hoặc nhóm thợ) điều khiển máy theo yêu cầu kỹ thuật và tiền lương, các khoản lương phụ và phụ cấp lương (kể cả các khoản hỗ trợ lương) theo quy định.
- CCPK : Chi phí khác (đ/ca). Chi phí khác được xác định trên cơ sở nguyên giá của máy, định mức chi phí khác năm và số ca máy làm việc trong năm.

- Xác định các chỉ tiêu, định mức khác của máy và thiết bị thi công; nguyên giá máy, số ca, giờ máy làm việc, định mức tỷ lệ khấu hao, sửa chữa, nhiên liệu, năng lượng... được tính cho từng loại nhóm máy, thiết bị thi công phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công của công trình.

3. Phương pháp xác định giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng công trình

3.1. Trình tự xác định

- Xác định loại công việc, khối lượng công việc và thời gian cần thuê máy thực hiện.
- Lập danh mục các loại máy cần thuê theo điều kiện cụ thể của công trình.
- Lựa chọn hình thức thuê, đơn vị thuê, số lượng đơn vị cần thuê của từng loại máy phù hợp với loại, khối lượng công việc và thời gian cần thuê máy.
- Làm rõ nội dung các khoản mục chi phí trong giá thuê máy của loại máy cần thuê.
- Xác định mức giá thuê máy phù hợp với hình thức thuê máy.

3.2. Nội dung và phương pháp xác định giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng công trình

3.2.1. Nội dung chi phí trong giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng công trình

Nội dung chi phí trong giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng công trình xác định theo thoả thuận trong hợp đồng giữa bên đi thuê và bên cho thuê. Trong trường hợp tổng quát, giá thuê máy công trình bao gồm các nội dung chi phí sau:

- Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nhiên liệu, năng lượng; tiền lương thợ điều khiển máy; chi phí khác của máy.
- Chi phí chung: là khoản chi phí để duy trì hoạt động quản lý và điều hành sản xuất của bên cho thuê máy.
- Thu nhập chịu thuế tính trước: là mức lợi nhuận (trước thuế) của bên cho thuê máy tính trong giá thuê máy.
- Thuế: là mức thuế giá trị gia tăng (VAT) tính trong giá thuê máy.
- Chi phí vận chuyển máy: là các khoản chi phí phục vụ cho việc vận chuyển máy đến và đi khỏi công trình, lắp đặt, tháo dỡ, chạy thử (nếu có);

3.2.2. Phương pháp xác định giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng công trình

- Tuỳ theo hình thức thuê máy, giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng công trình có thể bao gồm toàn bộ hoặc một số khoản mục chi phí tính trong giá thuê máy.
- Các khoản mục chi như chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nhiên liệu, năng lượng; tiền lương thợ điều khiển máy; chi phí khác của máy có thể dựa trên cơ sở phương pháp xác định giá ca máy công trình nêu trong mục 2 nói trên để xác định. Đối với các khoản mục chi phí như chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, thuê và chi phí vận chuyển máy do bên thuê máy và bên cho thuê máy thống nhất xác định.
- Khi sử dụng giá thuê máy để tính đơn giá, dự toán xây dựng công tình thì chỉ bao gồm các khoản chi phí chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nhiên liệu, năng lượng; tiền lương thợ điều khiển máy; chi phí khác của máy.

4. Các ví dụ tính toán giá ca máy và giá thuê máy công trình

IV. phương pháp xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình

1. Một số vấn đề chung liên quan đến chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình

1.1. Khái niệm về hoạt động tư vấn đầu tư xây dựng công trình

1.2. Phân loại hoạt động tư vấn:

1.2.1. Theo thông lệ quốc tế: Giai đoạn chuẩn bị dự án; giai đoạn thực hiện dự án; giai đoạn kết thúc dự án; các hoạt động tư vấn khác có liên quan.

1.2.2. Theo quy định hiện hành ở Việt Nam:

- Theo Luật Đấu thầu: Dịch vụ chuẩn bị dự án; dịch vụ tư vấn thực hiện dự án; dịch vụ tư vấn khác.
- Theo Luật Xây dựng: Giai đoạn chuẩn bị dự án; giai đoạn thực hiện dự án; giai đoạn kết thúc dự án; các hoạt động tư vấn khác có liên quan.

1.3. Nội dung chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình:

- Chi phí trực tiếp.
- Chi phí gián tiếp (còn gọi là chi phí quản lý).
- Chi phí khác.
- Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp.
- Thu nhập chịu thuế tính trước.
- Thuế giá trị gia tăng.

1.4. Các quy định hiện hành liên quan đến quản lý chi phí tư vấn:

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Theo quy định của Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, Thông tư số 05/2007/TT-BXD ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.
- Theo quy định tại Quyết định số 131/2007/QĐ-TTg ngày 9/8/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế thuê tư vấn nước ngoài trong hoạt động xây dựng tại Việt Nam, Thông tư số 09/2007/TT-BXD ngày 2/11/2007 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí thuê tư vấn nước ngoài trong hoạt động xây dựng tại Việt Nam; Quyết định số 61/2006/QĐ-BTC ngày 2/11/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành một số định mức chi tiêu áp dụng cho các dự án/chương trình có sử dụng nguồn vốn Hỗ trợ phát triển chính thức (ODA).
- Theo hướng dẫn tại Văn bản số 1751/BXD-VP ngày 14/8/2007 của Bộ Xây dựng công bố Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.
- Theo quy định của một số văn bản khác có liên quan.

2. Phương pháp xác định chi phí tư vấn

2.1. Xác định theo định mức chi phí tư vấn (tỉ lệ %) được công bố:

2.1.1. Nguyên tắc xác định:

- Sử dụng định mức chi phí tư vấn do Bộ Xây dựng công bố để xác định chi phí cho các loại công việc tư vấn này.
- Sử dụng phương pháp nội suy để xác định định mức chi phí tư vấn hoặc phương pháp ngoại suy nếu quy mô cần tính toán nằm ngoài khung quy mô trong bảng định mức chi phí tư vấn được công bố.

2.1.2. Cách xác định:

- Công thức tổng quát xác định chi phí tư vấn.
- Cách xác định cụ thể:
    - Chi phí lập dự án, lập báo cáo kinh tế kỹ thuật.
    - Chi phí thiết kế.
    - Chi phí thẩm tra thiết kế, thẩm tra dự toán.
    - Chi phí lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng.
    - Chi phí lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu cung cấp vật tư, thiết bị.
    - Chi phí lập giám sát thi công xây dựng.
    - Chi phí lập giám sát lắp đặt thiết bị.

2.1.3. Cách nội, ngoại suy từ định mức chi phí tư vấn được công bố:

- Nội suy định mức chi phí tư vấn.
- Ngoại suy định mức chi phí tư vấn:

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Cách 1: Ngoại suy theo công thức.
- Cách 2: Vẽ đồ thị kết hợp với kinh nghiệm chuyên gia.

2.2. Xác định theo dự toán:

2.2.1. Nguyên tắc xác định:

- Chi phí cho các công việc tư vấn không có định mức chi phí được công bố.
- Trường hợp vận dụng định mức chi phí được công bố không phù hợp với yêu cầu thực hiện công việc tư vấn của dự án.
- Dự toán chi phí được xác định phải phù hợp với phạm vi, nội dung công việc, thời gian thực hiện và sản phẩm tư vấn hoàn thành.

2.2.2. Cách xác định dự toán chi phí tư vấn:

- Công thức dự toán chi phí tư vấn.
- Cách xác định các thành phần chi phí trong công thức.

3. Sử dụng các phương pháp trên để xác định chi phí tư vấn trong tổng mức đầu tư, dự toán công trình

3.1. Xác định chi phí tư vấn trong tổng mức đầu tư của dự án:

3.1.1. Nội dung chi phí tư vấn trong tổng mức đầu tư.

3.1.2. Cách xác định:

- Cách 1: Xác định theo định mức chi phí được công bố (đối với các công việc tư vấn có định mức chi phí được công bố) kết hợp với ước tính chi phí tư vấn (đối với các công việc tư vấn không có định mức chi phí được công bố).
- Cách 2: ước tính theo chi phí tư vấn của các dự án có chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tương tự đã thực hiện.

3.1.3. Xác định chi phí thuê tư vấn nước ngoài trong tổng mức đầu tư.

3.2. Xác định chi phí tư vấn trong dự toán công trình:

3.2.1. Nội dung chi phí tư vấn trong dự toán công trình.

3.3.2 Cách xác định:

- Đối với các công việc tư vấn có định mức chi phí được công bố: xác định theo tỷ lệ % của chi phí xây dựng hoặc thiết bị trong dự toán công trình.
- Đối với các công việc tư vấn không có định mức chi phí được công bố: ước tính theo số liệu về chi phi của các công việc tư vấn của các công trình tương tự đã được thực hiện.

Chuyên đề 5: Phương pháp đo bóc khối lượng và kiểm soát chi phí

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

I. phương pháp đo bóc khối lương

1. Khái niệm về đo bóc khối lượng xây dựng và vai trò của việc đo bóc khối lượng trong việc định giá xây dựng.

1.1. Khái niệm:

Theo tài liệu đào tạo về Chuyên đề đo bóc khối lượng các công tác xây dựng Công ty Davis Langdon & Seah (Singgapore) biên soạn thì khái niệm về Đo bóc tiên lượng được xác định như sau "Đo bóc tiên lượng là quá trình đo bóc kích thước từ bản vẽ và điền chúng vào các tờ ghi kích thước theo danh mục các công tác.

Các số liệu này sau đó sẽ được xử lý để lập ra Bảng tiên lượng theo quy định". Để diễn đạt đầy đủ nhất về việc đo bóc khối lượng xây dựng phù hợp với quy định hiện tại của Việt Nam về thiết kế và quản lý chi phí, có thể xem xét khái nhiệm sau: Đo bóc khối lượng xây dựng công trình là việc xác định khối lượng của công trình, hạng mục công trình theo khối lượng công tác xây dựng cụ thể, được thực hiện theo phương thức đo, đếm, tính toán, kiểm tra trên cơ sở kích thước, số lượng quy định trong bản vẽ thiết kế (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công) và các khối lượng khác trên cơ sở các yêu cầu cần thực hiện của dự án, chỉ dẫn kỹ thuật của thiết kế và các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

1.2. Vai trò của việc đo bóc khối lượng trong việc định giá xây dựng:

Đo bóc khối lượng được sử dụng như sau :

- Đo bóc khối lượng xây dựng theo bản vẽ thiết kế cơ sở để xác định tổng mức đầu tư xây dựng công trình.
- Đo bóc khối lượng xây dựng theo bản vẽ thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công để: xác định dự toán;lập Bảng khối lượng trong hồ sơ mời thầu; xác định giá gói thầu (chủ đầu tư), giá dự thầu (nhà thầu); xác định giá hợp đồng trong trường hợp chỉ định thầu; xác định giá thanh toán trong trường hợp chỉ định thầu và áp dụng phương thức hợp đồng trọn gói.

2. Phương pháp đo bóc khối lượng xây dựng công trình.

2.1. Nguyên tắc đo bóc khối lượng xây dựng công trình

- Khối lượng xây dựng công trình phải được đo, đếm, tính toán theo trình tự phù hợp với quy trình công nghệ, trình tự thi công xây dựng công trình. Khối lượng đo bóc cần thể hiện được tính chất, kết cấu công trình, vật liệu chủ yếu sử dụng và phương pháp thi công thích hợp đảm bảo đủ điều kiện để xác định được chi phí xây dựng.
- Tùy theo đặc điểm và tính chất từng loại công trình xây dựng, khối lượng xây dựng đo bóc có thể phân định theo bộ phận công trình (như phần ngầm (cốt 00 trở xuống), phần nổi (cốt 00 trở lên), phần hoàn thiện và phần xây dựng khác) hoặc theo hạng mục công trình. Khối lượng xây dựng đo bóc của bộ phận công trình hoặc hạng mục công trình được phân thành công tác xây dựng và công tác lắp đặt.
- Các thuyết minh, ghi chú hoặc chỉ dẫn liên quan tới quá trình đo bóc cần nêu rõ ràng, ngắn gọn, dễ hiểu và đúng quy phạm, phù hợp với hồ sơ thiết kế công trình xây dựng. Khi tính toán những

công việc cần diễn giải thì phải có diễn giải cụ thể như độ cong vòm, tính chất của các chất liệu (gỗ, bê tông, kiem loại...), điều kiện thi công (trong, ngoài nhà, trên cạn, dưới nước...).

- Các kích thước đo bóc được ghi theo thứ tự chiều dài, chiều rộng, chiều cao (hoặc chiều sâu); Khi không theo thứ tự này phải diễn giải cụ thể.
- Các ký hiệu dùng trong bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình, hạng mục công trình phải phù hợp với ký hiệu đã thể hiện trong bản vẽ thiết kế. Các khối lượng lấy theo thống kê của thiết kế thì phải ghi rõ lấy theo số liệu thống kê của thiết kế và chỉ rõ số hiệu của bản vẽ thiết kế có thống kê đó.
- Đơn vị tính: Tuỳ theo yêu cầu quản lý và thiết kế được thể hiện, mỗi một khối lượng xây dựng sẽ được xác định theo một đơn vị đo phù hợp. Đơn vị đo theo thể tích là m3; theo diện tích là m2; theo chiều dài là m; Theo số lượng là cái, bộ, đơn vị...; theo trọng lượng là tấn, kg...
- Trường hợp sử dụng đơn vị tính khác với đơn vị tính thông dụng (Inch, Foot, Square foot...) thì phải có thuyết minh bổ sung.

2.2. Trình tự triển khai công tác đo bóc khối lượng xây dựng công trình.

- Nghiên cứu, kiểm tra nắm vững các thông tin trong bản vẽ thiết kế và tài liệu chỉ dẫn kèm theo. Trường hợp cần thiết yêu cầu nhà thiết kế giải thích rõ các vấn đề có liên quan đến đo bóc khối lượng xây dựng công trình.
- Lập Bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình, hạng mục công trình. Bảng tính toán này phải phù hợp với bản vẽ thiết kế, trình tự thi công xây dựng công trình, thể hiện được đầy đủ khối lượng xây dựng công trình và chỉ rõ được vị trí các bộ phận công trình, công tác xây dựng thuộc công trình. Bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình, hạng mục công trình cần lập theo trình tự từ ngoài vào trong, từ dưới lên trên theo trình tự thi công (móng ngầm, khung, sàn bên trên, hoàn thiện, lắp đặt).
- Thực hiện đo bóc khối lượng xây dựng công trình theo Bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình, hạng mục công trình.
- Tổng hợp các khối lượng xây dựng đã đo bóc vào Bảng khối lượng xây dựng công trình sau khi khối lượng đo bóc đã được xử lí theo nguyên tắc làm tròn các trị số.

2.3. Một số quy định cụ thể khi đo bóc khối lượng xây dựng công trình.

Tuỳ theo yêu cầu, chỉ dẫn từ thiết kế mà công trình, bộ phận công trình, hạng mục công trình có thể gồm một số nhóm loại công tác xây dựng và lắp đặt dưới đây. Khi đo bóc các công tác xây dựng và lắp đặt này cần chú ý tới các quy định cụ thể sau:

- Công tác đào, đắp.
- Công tác xây.
- Công tác bê tông.
- Công tác ván khuôn.

- Công tác cốt thép.
- Công tác cọc.
- Công tác khoan.
- Công tác làm đường.
- Công tác làm đường.
- Công tác hoàn thiện.
- Công tác lắp đặt hệ thống kỹ thuật công trình.
- Công tác lắp đặt thiết bị công trình.

II. Kiểm soát chi phí theo các giai đoạn đầu tư xây dựng công trình

1. Khái niệm, vai trò của việc kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình

1.1. Khái niệm:

Khái niệm chung về kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình (sau đây gọi tắt là kiểm soát chi phí), đó là: con người, thông qua phương pháp kiểm soát chi phí thực hiện giám sát sự hình thành chi phí, chi tiêu chi phí trong suốt quá trình đầu tư xây dựng công trình và đưa ra các giải pháp cần thực hiện nhằm bảo đảm chi phí đầu tư xây dựng công trình nằm trong ngân sách đã được chấp thuận (mà bằng việc bảo đảm ngân
sách này công trình đạt được các mục tiêu hiệu quả như dự tính).

Kiểm soát chi phí là một quá trình liên tục của chủ đầu tư thực hiện các hành động quản lý nhằm bảo đảm mục tiêu cụ thể là chi phí đầu tư của dự án nằm trong giới hạn tổng mức đầu tư được phê duyệt.

1.2. Vai trò:

- Công tác quản lý, kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng thực hiện không tốt.
- Những áp lực từ quá trình toàn cầu hoá nền kinh tế thế giới và xu thế hội nhập.

2. Mục đích và yêu cầu của việc kiểm soát chi phí

- Bảo đảm đúng giá trị cho đồng tiền của chủ đầu tư bỏ ra phù hợp cho mục đích đầu tư xây dựng công trình, cân bằng giữa chất lượng và ngân quỹ đầu tư
- Đảm bảo rằng chi phí phân bổ vào các bộ phận phù hợp với yêu cầu của chủ đầu tư và nhà thiết kế. Giữ cho chi phí nằm trong ngân sách của chủ đầu tư.

3. Điều kiện cần thiết để thực hiện quá trình kiểm soát chi phí

- Có cách thức (phương pháp) kiểm soát chi phí phù hợp với đặc điểm, nội dung chi phí theo từng giai đoạn, công việc của quá trình đầu tư xây dựng.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Có công cụ hỗ trợ thích hợp cho việc thực hiện công tác kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình.
- Có các cá nhân, tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện việc kiểm soát chi phí.

4. Nội dung kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình

4.1. Kiểm soát chi phí trong giai đoạn trước khi thi công xây dựng.

4.1.1. Trong việc xác định tổng mức đầu tư dự án.

4.1.2. Trong việc xác định dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình.

4.1.3. Trong việc đấu thầu và lựa chọn nhà thầu.

4.2. Kiểm soát chi phí trong giai đoạn thực hiện xây dựng công trình.

4.2.1. Trong việc thanh toán hợp đồng xây dựng.

4.2.2. Kiểm soát chi phí khi quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình.

5. Tổ chức quản lý việc kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình

5.1. Hình thức tổ chức kiểm soát chi phí

Tuỳ theo quy mô và tính chất công trình, chủ đầu tư quyết định việc tổ chức kiểm soát chi phí theo một trong các hình thức sau:

- Chỉ định cá nhân là người kiểm soát chi phí. Cá nhân này có thể là người thuộc tổ chức của chủ đầu tư hoặc thuê từ các tổ chức tư vấn quản lý chi phí nhưng phải có chứng chỉ Kỹ sư định giá xây dựng.
- Chỉ định tổ chức tư vấn quản lý chi phí thực hiện nhiệm vụ kiểm soát chi phí. Tổ chức tư vấn quản lý chi phí này phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật.

5.2. Trách nhiệm của chủ đầu tư đối với việc kiểm soát chi phí

Để bảo đảm cho việc kiểm soát chi phí đạt được mục đích cũng như tạo hành lang cho việc xác định trách nhiệm thì quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư cần được xác định cụ thể

5.3. Trách nhiệm của cá nhân, tổ chức tư vấn kiểm soát chi phí

Để bảo đảm tính độc lập, khách quan cũng như xác định rõ trách nhiệm của cá nhân, tổ chức tư vấn kiểm soát chi phí thì quyền và nghĩa vụ của cá nhân, tổ chức tư vấn này trong quá trình thực hiện nhiệm vụ kiểm soát chi phí cũng cần được xác định rõ.

AN TOÀN NAM VIỆT www.anfeamnamviet.com

Chuyên đề 6: Phương pháp xác định dự toán xây dựng công trình

I. Khái niệm, nội dung, vai trò của dự toán xây dựng công trình

1. Khái niệm

Dự toán xây dựng công trình là chỉ tiêu biểu thị giá xây dựng công trình trên cơ sở thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được xác định trong giai đoạn thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình.

2. Nội dung

Nội dung dự toán xây dựng công trình bao gồm: chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng.

3. Vai trò

Dự toán xây dựng công trình là cơ sở xác định giá gói thầu, giá thành xây dựng và là căn cứ để đàm phán, ký kết hợp đồng, thanh toán khi chỉ định thầu.

II. Phương pháp xác định dự toán xây dựng công trình

1. Nguyên tắc xác định

- Dự toán xây dựng công trình xác định bằng cách xác định từng khoản mục chi phí được kết cấu trong dự toán xây dựng công trình như nội dung điều 2 mục I nói trên.

- Để xác định từng khoản mục chi phí thuộc dự toán xây dựng công trình thì tuỳ thuộc vào đặc điểm, tính chất, nội dung của từng khoản mục chi phí để lựa chọn cách thức xác định cho phù hợp như: Theo khối lượng và đơn giá xây dựng công trình hoặc suất vốn đầu tư, theo định mức tỷ lệ, công trình tương tự đã thực hiện, bằng tạm tính...
- Trong đó, khoản mục chi phí xây dựng được xác định phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, chỉ dẫn kỹ thuật, điều kiện thi công cụ thể, biện pháp thi công hợp lý trên cơ sở khối lượng các loại công tác xây dựng hoặc nhóm công tác, bộ phận kết cấu từ hồ sơ thiết kế ở giai đoạn thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình.

2. Phương pháp xác định các khoản mục chi phí trong dự toán xây dựng công trình

2.1. Xác định chi phí xây dựng

Chi phí xây dựng bao gồm: Chi phí trực tiếp, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước và thuế giá trị gia tăng đầu ra và được xác định bằng lập dự toán theo các cách sau:

2.1.1. Cách thứ nhất:

Theo khối lượng và đơn giá xây dựng của công trình Dự toán chi phí xây dựng xác định trên cơ sở khối lượng của từng công tác xây dựng hoặc nhóm công tác, bộ phận kết cấu và đơn giá xây dựng tương ứng với từng loại khối lượng, đơn vị tính thích hợp và các khoản mục chi phí tính theo tỷ lệ %.

- Về khối lượng: Được xác định theo hồ sơ thiết kế kỹ thuật hoặc hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công. Việc xác định khối lượng thực hiện theo hướng dẫn tại chuyên đề 5 của Tài liệu này.
- Về đơn giá xây dựng công trình: Gồm đơn giá xây dựng chi tiết, đơn giá xây dựng tổng hợp theo mục II chuyên đề 4 của tài liệu này.
- Xác định các khoản mục chi phí trong dự toán chi phí xây dựng:
    - Chi phí trực tiếp bao gồm: Chi phí vật liệu (kể cả vật liệu do chủ đầu tư cấp), chi phí nhân công, chi phí sử dụng máy thi công và chi phí trực tiếp khác.
        - Chi phí vật liệu, chi phí nhân công và chi phí máy thi công trong chi phí trực tiếp xác định theo khối lượng và đơn giá xây dựng tổng hợp của một nhóm công tác xây lắp tạo thành một đơn vị kết cấu, bộ phận công trình hoặc theo khối lượng và đơn giá xây dựng chi tiết của loại công tác xây lắp hoặc kết hợp các loại đơn giá này.
        - Chi phí trực tiếp khác trong chi phí trực tiếp là chi phí cho những công tác cần thiết phục vụ trực tiếp việc thi công xây dựng công trình những không xác định được khối lượng từ thiết kế. Để xác định chi phí trực tiếp phí khác, thông thường sử dụng phương pháp xác định theo tỷ lệ.
    - Chi phí chung bao gồm các nội dung: Chi phí quản lý của doanh nghiệp, chi phí điều hành sản xuất tại công trường, chi phí phục vụ công nhân, chi phí phục vụ thi công tại công trường và một số chi phí khác. Chi phí chung được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi

phí trực tiếp hoặc bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí nhân công trong dự toán đối với từng loại công trình.

- Thu nhập chịu thuế tính trước: Được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí trực tiếp và chi phí chung đối với từng loại công trình.
- Thuế giá trị gia tăng cho công tác xây dựng được áp dụng theo quy định của Nhà nước.
- Chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công: Chi phí nhà tạm hiện trường để ở và điều hành thi công được xác định bằng định mức tỷ lệ hoặc trong những trường hợp đặc biệt cũng có thể lập dự toán theo khối lượng và đơn giá xây dựng công trình.

2.1.2. Cách thứ hai:

Theo tổng khối lượng hao phí của từng loại vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công và các bảng giá tương ứng:

- Chi phí vật liệu, nhân công và máy thi công được xác định trên cơ sở khối lượng hao phí của từng loại vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công được tổng hợp từ các công tác xây dựng theo hồ sơ thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật, các tiêu chuẩn xây dựng hoặc định mức dự toán xây dựng xây dựng của công trình hoặc các chỉ tiêu, định mức cơ sở hoặc trên hao phí của công tác xây dựng tương tự ở công trình khác đã thực hiện.
- Các khoản mục chi phí trực tiếp khác, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng, chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công trong dự toán chi phí xây dựng như nội dung tại mục 2.1.1 nêu trên.

2.1.3. Cách thứ ba:

Theo suất chi phí xây dựng trong suất vốn đầu tư hoặc của công trình có các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tương tự đã thực hiện.

- Dự toán chi phí xây dựng công trình có thể xác định theo diện tích hoặc công suất sử dụng của công trình thông dụng, đơn giản, suất chi phí xây dựng trong suất vốn đầu tư xây dựng công trình,..
- Dự toán chi phí xây dựng cũng có thể xác định dựa trên cơ sở từ dự toán chi phí xây dựng của các công trình có chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tương tự đã thực hiện và quy đổi các khoản mục chi phí về thời điểm lập dự toán.

2.2. Xác định chi phí thiết bị

Chi phí thiết bị bao gồm: Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ (kể cả thiết bị công nghệ phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công); Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ; Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh.

- Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ: Bao gồm giá mua (gồm cả chi phí thiết kế và giám sát chế tạo); Chi phí vận chuyển từ nơi mua hay từ cảng Việt Nam đến công trình, chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu Container tại cảng Việt Nam đối với thiết bị nhập khẩu; Chi phí bảo quản, bảo dưỡng tại hiện trường, thuế và phí bảo hiểm thiết bị.

- Đối với thiết bị đã xác định được giá: Trên cơ sở số lượng, chủng loại thiết bị hoặc toàn bộ dây chuyền công nghệ và đơn giá tương ứng.
- Đối với thiết bị chưa xác định được giá: Tạm tính theo báo giá hoặc giá thiết bị tương tự trên thị trường hoặc của công trình tương tự đã thực hiện.
- Đối với các loại thiết bị công nghệ phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công có thể xác định trên cơ sở khối lượng thiết bị cần sản xuất, gia công và giá sản xuất, gia công một đơn vị tính theo hợp đồng hoặc biểu giá của nhà sản xuất hoặc giá từ công trình tương tự đã thực hiện.
- Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ: Xác định bằng cách lập dự toán tuỳ theo yêu cầu cụ thể của công trình.
- Chi phí lắp đặt thiết bị, thí nghiệm, hiệu chỉnh: Lập dự toán như mục 1 nêu trên.

2.3. Xác định chi phí quản lý dự án:

Chi phí quản lý dự án xác định bằng cách vận dụng định mức tỷ lệ do Bộ Xây dựng công bố hoặc xác định theo dự toán.

2.4. Xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình:

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình được xác định theo hướng dẫn tại mục IV thuộc Chuyên đề 4 của Tài liệu này.

2.5. Xác định chi phí khác:

Khoản chi phí khác cũng có thể xác định trên cơ sở công trình tương tự hoặc tạm tính để đảm bảo tiến độ và lập kế hoạch dự trù vốn.

2.6. Xác định chi phí dự phòng:

2.6.1. Nội dung của chi phí dự phòng

2.6.2. Cách xác định chi phí dự phòng

III. Quản lý dự toán xây dựng công trình

1. Thẩm tra, phê duyệt dự toán xây dựng công trình

1.1. Nội dung thẩm tra, phê duyệt dự toán công trình gồm:

- Kiểm tra sự phù hợp giữa khối lượng dự toán chủ yếu và khối lượng thiết kế;
- Kiểm tra tính đúng đắn, hợp lý của việc áp dụng, vận dụng đơn giá xây dựng công trình, định mức xây dựng...
- Xác định giá trị dự toán công trình.

1.2. Thẩm quyền thẩm tra, phê duyệt dự toán công trình

- Chủ đầu tư tổ chức việc thẩm tra dự toán công trình.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Chủ đầu tư cũng có thể thuê các tổ chức, cá nhân có đủ năng lực, kinh nghiệm thẩm tra dự toán công trình.
- Dự toán công trình do chủ đầu tư phê duyệt.

2. Điều chỉnh dự toán xây dựng công trình

Dự toán công trình được điều chỉnh trong các trường hợp dưới đây:

- Xuất hiện các yếu tố bất khả kháng.
- Điều chỉnh quy hoạch đã phê duyệt ảnh hưởng trực tiếp tới công trình.
- Người quyết định đầu tư quyết định thay đổi, điều chỉnh quy mô công trình để có hiệu quả kinh tế - xã hội cao hơn.
- Được phép thay đổi, bổ sung thiết kế không trái với thiết kế cơ sở hoặc thay đổi cơ cấu chi phí trong dự toán (kể cả sử dụng chi phí dự phòng) nhưng không vượt dự toán công trình đã được phê duyệt.
- Chủ đầu tư tự tổ chức thẩm tra, phê duyệt dự toán công trình điều chỉnh.

Chuyên đề 7: Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng

I. Những quy định chủ yếu liên quan đến lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng

1. Các văn bản pháp quy có liên quan

Hệ thống các văn bản pháp qui có liên quan đến đấu thầu: Luật Xây dựng; Luật đấu thầu; Nghị định 111/2006/NĐ-CP; Nghị định 16/2005/NĐ-CP; Nghị định 112/2006/NĐ-CP; Nghị định 99/2007/NĐ-CP và một số văn bản có liên quan khác.

2. Yêu cầu đối với lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng

- Các yêu cầu về năng lực hoạt động xây dựng;
- Các yêu cầu về cạnh tranh, công bằng, minh bạch trong đấu thầu;
- Yêu cầu về giải pháp kỹ thuật, tiến độ, giá và hiệu quả dự án;
- Yêu cầu khác của pháp luật.

3. Trình tự thực hiện đấu thầu

- Chuẩn bị đấu thầu.
- Tổ chức đấu thầu.
- Đánh giá hồ sơ dự thầu.
- Thẩm định và phê duyệt kết quả đấu thầu.
- Thông báo kết quả đấu thầu.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Thương thảo, hoàn thiện hợp đồng, ký kết hợp đồng.
- Trong các bước cần nêu yêu cầu, nội dung cơ bản, mục tiêu đạt được, thẩm quyền thực hiện.

4. Các hình thức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng

- Đấu thầu rộng rãi: Về phạm vi áp dụng; Qui trình tổ chức.
- Đấu thầu hạn chế: Về phạm vi áp dụng; Qui trình tổ chức.
- Chỉ định thầu: Về phạm vi áp dụng; Qui trình tổ chức.
- Thi tuyển thiết kế kiến trúc công trình xây dựng: Về phạm vi áp dụng; Qui trình tổ chức.
- Tự thực hiện: Các trường hợp áp dụng hình thức tự thực hiện.

5. Sơ tuyển nhà thầu

5.1. Phạm vi áp dụng: Loại gói thầu, quy mô và các trường hợp khác.

5.2. Quy trình tổ chức sơ tuyển

Lập, phê duyệt hồ sơ mời sơ tuyển; Thông báo mời sơ tuyển; Cung cấp miễn phí hồ sơ mời sơ tuyển cho các nhà thầu; Tiếp nhận và quản lý hồ sơ dự sơ tuyển; Đánh giá các hồ sơ dự sơ tuyển; phê duyệt và thông báo kết quả sơ tuyển.

5.3. Nội dung hồ sơ mời sơ tuyển

- Các thông tin và chỉ dẫn đối với nhà thầu.
- Điều kiện tiên quyết loại bỏ hồ sơ dự sơ tuyển.
- Các mẫu câu hỏi sơ tuyển.
- Tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển.

5.4. Hồ sơ dự sơ tuyển

Yêu cầu, nội dung hồ sơ dự sơ tuyển.

5.5. Đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển

- Kiểm tra các hồ sơ dự sơ tuyển và loại hồ sơ không đáp ứng điều kiện tiên quyết.
- Kiểm tra điều kiện năng lực và tư cách hợp lệ của nhà thầu theo quy định.
- Đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển: tiêu chí đánh giá, cách thức đánh giá.

II. Lập kế hoạch đấu thầu và xác định giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu

1. Lập và phê duyệt kế hoạch đấu thầu

- Lập kế hoạch đấu thầu: Thời điểm, căn cứ lập, thẩm quyền chủ thể.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Phê duyệt kế hoạch đấu thầu: Thủ tục, thẩm quyền phê duyệt.

2. Nội dung kế hoạch đấu thầu

2.1. Nội dung

- Kế hoạch đấu thầu giai đoạn chuẩn bị dự án: Loại gói thầu, công việc của giai đoạn chuẩn bị dự án; nội dung và cách xác định; Những lưu ý đối với từng gói thầu (Tên gói thầu; Giá gói thầu; Nguồn vốn; Hình thức lựa chọn nhà thầu và phương thức đấu thầu; Đấu thầu trong nước hoặc quốc tế; Thời gian lựa chọn nhà thầu; hình thức hợp đồng; Thời gian thực hiện hợp đồng).
- Kế hoạch đấu thầu sau khi phê duyệt dự án: Kế hoạch đấu thầu phải được lập cho toàn bộ dự án (kể cả tổng giá trị các phần công việc đã thực hiện); Nêu rõ loại gói thầu, công việc của giai đoạn chuẩn bị dự án; Nội dung và cách xác định; Những lưu ý đối với từng gói thầu (Tên gói thầu; Giá gói thầu; Nguồn vốn; Sơ tuyển nếu có, hình thức lựa chọn nhà thầu và phương thức đấu thầu; Đấu thầu trong nước hoặc quốc tế; Thời gian lựa chọn nhà thầu; Hình thức hợp đồng, loại giá hợp đồng xây dựng dự kiến áp dụng; Thời gian thực hiện hợp đồng).

2.2. Căn cứ lập kế hoạch đấu thầu

- Căn cứ lập kế hoạch đấu thầu đối với kế hoạch đấu thầu giai đoạn chuẩn bị dự án.
- Căn cứ lập kế hoạch đấu thầu đối với kế hoạch đấu thầu sau khi phê duyệt dự án.
- Nêu được các căn cứ cụ thể: Báo cáo đầu tư, dự án, tổng mức đầu tư, tổng dự toán, dự toán được duyệt, các định mức chi phí, định mức kinh tế kỹ thuật do nhà nước công bố, quy định về thời gian trong đấu thầu, các quy định áp dụng từng hình thức lựa chọn nhà thầu, các chế độ chính sách của nhà nước về giá lương, tiền...và các tài liệu có liên quan khác.

2.3. Phân chia dự án thành các gói thầu

- Nguyên tắc phân chia
- Các căn cứ, yêu cầu đối với việc phân chia dự án thành các gói thầu.
- Xác định tính chất kỹ thuật của gói thầu (gói thầu tư vấn xây dựng, thi công xây dựng, lựa chọn tổng thầu xây dựng có yêu cầu kỹ thuật cao) .

2.4. Xác định hình thức hợp đồng (giá hợp đồng xây dựng)

- Hợp đồng giá trọn gói: Trường hợp áp dụng; Qui định có liên quan.
- Hợp đồng theo đơn giá cố định: Trường hợp áp dụng; Qui định có liên quan.
- Hợp đồng theo giá điều chỉnh: Trường hợp áp dụng; Qui định có liên quan.
- Hợp đồng giá kết hợp: Trường hợp áp dụng; Qui định có liên quan.

3. Xác định giá gói thầu

3.1. Nguyên tắc xác định giá gói thầu

- Đối với gói thầu tư vấn xây dựng:

  - Đối với các gói thầu tư vấn ở giai đoạn chuẩn bị dự án: tham khảo định mức chi phí tư vấn được công bố, chi phí tư vấn của gói thầu tương tự đã thực hiện, các căn cứ tham khảo khác phù hợp với đặc điểm dự án, công trình xây dựng.
  - Đối với các gói thầu tư vấn được thực hiện sau khi dự án được phê duyệt: dự án được duyệt, tham khảo định mức chi phí tư vấn được công bố, chi phí tư vấn của gói thầu tương tự đã thực hiện, các căn cứ tham khảo khác phù hợp với đặc điểm dự án, công trình xây dựng.

- Đối với gói thầu thi công xây dựng: Thiết kế, dự toán được duyệt, phạm vi công việc, yêu cầu kỹ thuật, biện pháp thi công dự kiến và các căn cứ khác.
- Đối với gói thầu tổng thầu xây dựng: Yêu cầu, phạm vi công việc của từng loại tổng thầu; dự án, tông rmức đầu tư; thiết kế dự toán công trình; Yêu cầu kỹ thuật, biện pháp thi công dự kiến và các căn cứ khác (nêu rõ đối với từng loại tổng thầu xây dựng)

3.2. Điều chỉnh kế hoạch đấu thầu, giá gói thầu

- Sự cần thiết phải điều chỉnh kế hoạch đấu thầu, giá gói thầu.
- Các trường hợp cần điều chỉnh.
- Thẩm quyền điều chỉnh.

3.3 Dự toán gói thầu khi tổ chức đấu thầu

- Cơ sở xác định dự toán gói thầu.
- Các yếu tố dẫn tới sự sai khác giữa giá gói thầu và dự toán gói thầu.
- Thẩm quyền phê duyệt, xử lý các tình huống.

III. Xác định các yêu cầu liên quan đến các đề xuất của nhà thầu

1. Đối với gói thầu tư vấn

1.1. Yêu cầu đối với đề xuất kỹ thuật

- Nhân sự thực hiện;
- Giải pháp thực hiện gói thầu;
- Các đề xuất có tính cạnh tranh mang lại hiệu quả cho chủ đầu tư, dự án;
- Các yêu cầu khác.

1.2. Yêu cầu về đề xuất tài chính

- Giá dự thầu;
- Các điều kiện tài chính, thương mại: tạm ứng, thanh toán...

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Các đề xuất có tính cạnh tranh mang lại hiệu quả cho chủ đầu tư, dự án được lượng hóa thành tiền.

2. Đối với gói thầu xây lắp

2.1. Yêu cầu đối với nội dung đề xuất về giải pháp kỹ thuật và tiến độ

2.1.1. Đề xuất về giải pháp kỹ thuật (kể cả thầu phụ nếu có):

- Giải pháp kỹ thuật thực hiện gói thầu.
- Giải pháp bố trí nhà xưởng phục vụ cho thi công xây dựng.
- Phương án sử dụng hạ tầng kỹ thuật (điện, nước) phục vụ thi công xây dựng. Giải pháp kỹ thuật mà nhà thầu kê khai phải chứng minh được khả năng thực hiện và phù hợp đồng thời với các đề xuất về tiến độ, đề xuất về giá dự thầu đáp ứng theo từng phần công việc cụ thể, theo từng giai đoạn cụ thể trong suốt quá trình thực hiện gói thầu.

2.1.2. Đề xuất về tiến độ thi công xây dựng:

- Thời gian thực hiện gói thầu và sơ đồ tổng tiến độ với các mốc tiến độ thi công chủ yếu;
- Biểu đồ huy động vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị xe máy thi công và nhân lực theo tiến độ;
- Biện pháp quản lý tổng tiến độ, kể cả tiến độ thực hiện công việc của thầu phụ (nếu có);
- Đề xuất tiến độ của nhà thầu phải phù hợp với các nội dung kê khai trong giải pháp kỹ thuật , phù hợp với đề xuất về giá dự thầu đáp ứng theo từng phần công việc cụ thể, theo từng giai đoạn cụ thể trong suốt quá trình thực hiện gói thầu.

2.2. Yêu cầu đối với đề xuất tài chính

- Giá dự thầu: các chi phí cần thiết để thực hiện gói thầu; thuế. Tùy theo tính chất, yêu cầu của gói thầu, có thể yêu cầu nhà thầu đề xuất giá dự thầu theo hình thức tổng giá của gói thầu, đơn giá công việc hoặc kết hợp giá cho các phần việc với đơn giá; các hạng mục yêu cầu chào đơn giá, chào trọn gói, thuế, lãi.
- Đề xuất giảm giá và giải trình
- Các đề xuất khác có tính cạnh tranh, mang lại hiệu quả cho chủ đầu tư, dự án như rút ngắn thời gian thực hiện gói thầu, điều kiện thanh toán, khả năng tạm ứng vốn và các điều kiện tài chính khác; bảo hành công trình....

3. Đối với gói thầu tổng thầu thiết kế và thi công

3.1. Yêu cầu đối với đề xuất kỹ thuật

- Đối với phần công việc thiết kế
- Đối với phần công việc thi công xây dựng
- Các yêu cầu khác

3.2. Yêu cầu đối với đề xuất tài chính

Bao gồm các yêu cầu đối với các đề xuất về:

- Giá dự thầu;
- Các điều kiện tài chính, thương mại;
- Các đề xuất ưu đãi của nhà thầu liên quan đến tài chính, thương mại (nếu có); các đề xuất có tính cạnh tranh mang lại hiệu quả cho chủ đầu tư và dự án được lượng hóa thành tiền.

4. Đối với gói thầu tổng thầu EPC

4.1. Về nội dung đề xuất kỹ thuật

Các yêu cầu đối với đề xuất kỹ thuật bao gồm các nội dung yêu cầu:

- Đối với phần công việc thiết kế
- Đối với phần công việc thi công xây dựng
- Các yêu cầu khác

4.2. Yêu cầu đối với đề xuất tài chính

Bao gồm các yêu cầu đối với các đề xuất về:

- Giá dự thầu;
- Các điều kiện tài chính, thương mại;
- Các đề xuất ưu đãi của nhà thầu liên quan đến tài chính, thương mại (nếu có); Các
- đề xuất có tính cạnh tranh mang lại hiệu quả cho chủ đầu tư và dự án được lượng hóa thành tiền.

5. Đối với gói thầu tổng thầu chìa khoá trao tay

5.1. Yêu cầu đối với đề xuất kỹ thuật

- Các yêu cầu tương tự như đối với gói thầu EPC
- Yêu cầu nhà thầu đề xuất các nội dung, giải pháp thực hiện liên quan tới quá trình lập thẩm định, phê duyệt dự án.

5.2. Yêu cầu đối với đề xuất tài chính

Bao gồm các yêu cầu đối với các đề xuất về:

- Giá dự thầu;
- Các điều kiện tài chính, thương mại;
- Các đề xuất ưu đãi của nhà thầu liên quan đến tài chính, thương mại (nếu có); các đề xuất có tính cạnh tranh mang lại hiệu quả cho chủ đầu tư và dự án được lượng hóa thành tiền.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

IV. Lập hồ sơ đề xuất tài chính và tính toán xác định giá dự thầu

1. Các căn cứ lập hồ sơ đề xuất tài chính, giá dự thầu:

- Yêu cầu của hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, điều khoản tham chiếu, chỉ dẫn kỹ thuật, hồ sơ thiết kế, tiên lượng.
- Đề xuất giải pháp kỹ thuật của nhà thầu, đề xuất tiến độ thực hiện của nhà thầu.
- Các chế độ chính sách của nhà nước về chi phí tư vấn, tiền lương, thuế và các chi phí có liên quan.
- Các ưu thế và điều kiện riêng có của nhà thầu.

2. Nội dung đề xuất tài chính và giá dự thầu đối với gói thầu tư vấn

2.1. Nội dung các khoản mục chi phí trong giá dự thầu

Nội dung các khoản mục chi phí cho từng loại:

- Chi phí chuyên gia;
- Chi phí quản lý;
- Chi phí khác;
- Lãi;
- Các loại thuế;
- Chi phí bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp (nếu có);
- Dự phòng.

2.2. Cơ sở xác định các nội dung khoản mục chi phí trong giá dự thầu

- Đối với công việc tư vấn đã có định mức chi phí.
- Đối với công việc tư vấn xác định bằng cách lập dự toán chi phí.

3. Nội dung đề xuất tài chính và giá dự thầu đối với gói thầu xây lắp

3.1. Nội dung đề xuất tài chính và giá dự thầu của hồ sơ dự thầu xây lắp

- Đề xuất đầy đủ các chi phí cần thiết để thực hiện gói thầu, phù hợp với tài liệu thiết kế trong hồ sơ mời thầu;
- Tính lại bảng tiên lượng do bên mời thầu cung cấp;
- Tính giá riêng cho phần chênh lệch (nếu có) giữa bảng tiên lượng do bên mời thầu cung cấp và bảng tiên lượng do nhà thầu tính toán.

3.2. Phương pháp xác định giá dự thầu

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Cách thức xác định chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công, trực tiếp phí khác, chi phí chung, lán trại.... và các yếu tố mang tính cạnh tranh của nhà thầu.
- Xác định giá dự thầu theo chi phí xây dựng trực tiếp và các tỷ lệ phí;
- Xác định giá dự thầu theo đơn giá tổng hợp.

V. Đánh giá hồ sơ dự thầu

1. Đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu tư vấn xây dựng

1.1. Đánh giá sơ bộ hồ sơ đề xuất kỹ thuật (áp dụng cho mọi gói thầu tư vấn xây dựng)

- Kiểm tra tính hợp lệ của các hồ sơ dự thầu.
- Kiểm tra sự đáp ứng về điều kiện tiên quyết.
- Chủ đầu tư đối chiếu giữa quy định về tính hợp lệ của hồ sơ mời thầu với kê khai của nhà thầu. Nhà thầu có trách nhiệm giải trình và cung cấp thêm các thông tin, Các hồ sơ dự thầu không vi phạm điều kiện tiên quyết sẽ được đánh giá chi tiết.

1.2. Đánh giá chi tiết hồ sơ dự thầu đối với gói thầu không yêu cầu kỹ thuật cao

- Đánh giá về mặt kỹ thuật.
- Đánh giá về mặt tài chính.
- Đánh giá tổng hợp

1.3. Đánh giá chi tiết hồ sơ dự thầu đối với gói thầu có yêu cầu kỹ thuật cao:

- Đánh giá về mặt kỹ thuật.
- Xếp hạng các nhà thầu theo tổng điểm kỹ thuật.
- Xem xét đề xuất tài chính, thương thảo hợp đồng.

2. Đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu xây lắp

2.1. Đánh giá sơ bộ

- Kiểm tra tính hợp lệ, sự đáp ứng các điều kiện tiên quyết của hồ sơ dự thầu so với yêu cầu của hồ sơ mời thầu. Các hồ sơ dự thầu không vi phạm điều kiện tiên quyết được tiếp tục đánh giá chi tiết.
- Đánh giá về kinh nghiệm, năng lực kỹ thuật, năng lực tài chính của nhà thầu theo các yêu cầu quy định trong hồ sơ mời thầu bằng các phương pháp chấm điểm hoặc phương pháp đạt/không đạt. Những nhà thầu đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời thầu sẽ được tiếp tục đánh giá chi tiết. Đây là bước sơ tuyển nhà thầu.

2.2. Đánh giá chi tiết

- Phương pháp đánh giá đồng thời về giải pháp kỹ thuật, giá, tiến độ.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Phương pháp đánh giá theo tuần tự về kỹ thuật, giá dự thầu, giá đánh giá.
- Phương pháp theo kiến nghị của các tổ chức ngân hàng quốc tế.

3. Đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng

3.1. Đánh giá sơ bộ

Việc đánh giá sơ bộ nhằm kiểm tra tính hợp lệ, sự đáp ứng các điều kiện tiên quyết của hồ sơ dự thầu so với yêu cầu của hồ sơ mời thầu. Nội dung đánh giá sơ bộ bao gồm:

- Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ dự thầu.
- Kiểm tra sự đáp ứng về điều kiện tiên quyết và loại bỏ những hồ sơ dự thầu vi phạm chỉ một trong các điều kiện tiên quyết.

3.2. Đánh giá chi tiết

- Đánh giá về mặt kỹ thuật đối với phần công việc thiết kế.
- Xem xét sự phù hợp giữa các nội dung của giải pháp kỹ thuật được đề xuất của phần thi công với đề xuất tiến độ, đề xuất giá dự thầu để thực hiện phần công việc thi công xây dựng công trình.
- Đánh giá các đề xuất của nhà thầu có tính cạnh tranh mang lại hiệu quả cho chủ đầu tư, dự án và xác định giá đánh giá.
- Xem xét đề nghị trúng thầu.

4. Đánh giá hồ sơ dự thầu tổng thầu EPC

Việc đánh giá hồ sơ dự thầu bao gồm đánh giá sơ bộ, đánh giá chi tiết, xếp hạng hồ sơ dự thầu và kiến nghị trúng thầu.

4.1. Đánh giá sơ bộ

- Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ dự thầu.
- Kiểm tra sự đáp ứng về điều kiện tiên quyết và loại bỏ những hồ sơ dự thầu vi phạm điều kiện tiên quyết.

4.2. Đánh giá chi tiết

- Đánh giá về mặt kỹ thuật cho từng phần công việc thiết kế và phần cung ứng vật tư, thiết bị theo tiêu chuẩn đánh giá;
- Xem xét sự phù hợp của giải pháp kỹ thuật thực hiện gói thầu (gồm cả thi công xây lắp, cung ứng vật tư thiết bị cho công trình, dự án) với đề xuất tiến độ (Kể cả tiến độ cung cấp hồ sơ thiết kế, tiến độ cung ứng vật tư thiết bị) và đề xuất giá dự thầu của phần việc thi công xây dựng công trình.
- Xác định giá đề nghị trúng thầu của cả gói thầu EPC;
- Đánh giá các đề xuất của nhà thầu có tính cạnh tranh mang lại hiệu quả cho chủ đầu tư, dự án (gồm cả các đề xuất có liên quan tới phần thiết kế, thi công và cung ứng vật tư thiết bị);

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Xét giá đánh giá;
- Xếp hạng nhà thầu;
- Kiến nghị nhà thầu trúng thầu

5. Đánh giá hồ sơ dự thầu tổng thầu chìa khoá trao tay

- Việc đánh giá hồ sơ dự thầu được tiến hành như đối với hồ sơ dự thầu tổng thầu
- EPC nhưng có xét thêm phần nội dung về công việc tư vấn lập dự án.

Chuyên đề 8: Quản lý Hợp đồng trong hoạt động xây dựng

I. Những vấn đề chung về hợp đồng trong hoạt động xây dựng

1. Khái niệm:

Hợp đồng trong hoạt động xây dựng (sau đây gọi là hợp đồng xây dựng) là hợp đồng dân sự; là sự thoả thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên để thực hiện một, một số hoặc toàn bộ công việc trong hoạt động xây dựng.

2. Đặc điểm của hợp đồng xây dựng:

- Là loại hợp đồng dân sự chứa đựng nhiều yếu tố kinh tế.
- Có quy mô lớn, thời gian thực hiện kéo dài.
- Nội dung hợp đồng và việc thực hiện gắn liền với quá trình lựa chọn nhà thầu.
- Các quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng của các chủ thể hợp đồng có liên quan đến bên thứ 3.

3. Khung pháp lý của hợp đồng xây dựng:

- Bộ Luật Dân sự.
- Luật Xây dựng.
- Luật Thương mại.
- Luật Đấu thầu.
- Nghị định của Chính phủ số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/06/2007 về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình và Nghị định số 03/2008/NĐ-CP ngày 7/1/2008 về bổ sung, sửa đổi một số điều Nghị định số 99/2007/NĐ-CP.
- Thông tư số 06/2007/TT-BXD ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng hướng dẫn Hợp đồng trong hoạt động xây dựng.

II. Các Loại Hợp Đồng trong hoạt động xây dựng

Tuỳ theo quy mô, tính chất của công trình, loại công việc và mối quan hệ giữa các bên tham gia, hợp đồng xây dựng có nhiều loại với hình thức và nội dung khác nhau. Có một số cách phân loại hợp đồng như sau:

1. Theo tính chất, loại công việc trong hoạt động xây dựng cần thực hiện

1.1. Hợp đồng tư vấn xây dựng:

- Khái niệm.
- Việc áp dụng.

1.2. Hợp đồng cung ứng vật tư, thiết bị xây dựng:

- Khái niệm.
- Việc áp dụng.

1.3. Hợp đồng thi công xây dựng công trình:

- Khái niệm.
- Việc áp dụng.
    - Hợp đồng xây dựng thực hiện toàn bộ công việc thiết kế xây dựng công trình của dự án là hợp đồng tổng thầu thiết kế.
    - Hợp đồng xây dựng thực hiện toàn bộ công việc thi công xây dựng công trình của dự án là hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình.
    - Hợp đồng xây dựng thực hiện toàn bộ việc thiết kế và thi công xây dựng công trình của dự án là hợp đồng tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng công trình.

1.4. Hợp đồng thiết kế - cung ứng vật tư thiết bị - thi công xây dựng (viết tắt theo tiếng Anh là EPC)

- Khái niệm.
- Việc áp dụng.

1.5. Hợp đồng chìa khoá trao tay

- Khái niệm.
- Việc áp dụng.

2. Theo mối quan hệ quản lý

2.1. Hợp đồng thầu chính

- Khái niệm.
- Việc áp dụng.

2.2. Hợp đồng thầu phụ

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Khái niệm.
- Việc áp dụng.

2.3. Hợp đồng tổng thầu

- Khái niệm.
- Việc áp dụng.

III. Nguyên tắc ký kết hợp đồng xây dựng

a) Là văn bản pháp lý được thoả thuận giữa bên giao thầu và bên nhận thầu theo nguyên tắc: tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, trung thực, không trái pháp luật và mọi thoả thuận phải được ghi trong hợp đồng.

b) Hợp đồng được ký kết sau khi hoàn thành lựa chọn nhà thầu và kết thúc đàm phán hợp đồng với nhà thầu trúng thầu (cả trường hợp đấu thầu và chỉ định thầu).

c) Giá hợp đồng (giá kí kết hợp đồng) không vượt giá trúng thầu (đối với trường hợp đấu thầu), không vượt dự toán gói thầu được duyệt (đối với trường hợp chỉ định thầu). Khối lượng phát sinh ngoài gói thầu được người có thẩm quyền cho phép.

d) Chủ đầu tư (hoặc đại diện của chủ đầu tư) được kí hợp đồng với một hay nhiều nhà thầu chính để thực hiện công việc. Trong một dự án, nội dung các hợp đồng thầu chính phải thống nhất đồng bộ để đảm bảo mục tiêu, tiến độ, chất lượng của dự án.

e) Nhà thầu chính được kí với một hoặc một số hợp đồng thầu phụ, nhưng các nhà thầu phụ này phải được sự chấp thuận của Chủ đầu tư.

f) Nhà thầu liên danh: Các thành viên phải có thoả thuận liên danh.

g) Đại diện đàm phán, ký kết và thực hiện hợp đồng.

IV. Những nội dung chủ yếu của hợp đồng xây dựng

Hồ sơ hợp đồng xây dựng bao gồm văn bản hợp đồng xây dựng và các tài liệu kèm theo hợp đồng. Nội dung chủ yếu bao gồm:

1. Văn bản hợp đồng xây dựng:

Thể hiện cam kết của các bên tham gia hợp đồng về quyền và nghĩa vụ của mỗi bên, chế tài để thực hiện các cam kết hợp đồng và được thể hiện qua các nội dung sau:

- Thông tin về hợp đồng và các bên liên quan tham gia ký kết hợp đồng;
- Các định nghĩa, diễn giải (của hợp đồng);
- Luật, ngôn ngữ, loại tiền thanh toán;
- Khối lượng, phạm vi công việc;

- Giá hợp đồng xây dựng;
- Điều chỉnh giá hợp đồng;
- Tạm ứng vốn để thực hiện hợp đồng;
- Thanh toán hợp đồng xây dựng;
- Thời gian và tiến độ thực hiện;
- Bảo đảm thực hiện hợp đồng;
- Quyền, nghĩa vụ chung bên nhận thầu;
- Quyền và nghĩa vụ chung của bên giao thầu;
- Quản lý chất lượng công trình xây dựng;
- Nghiệm thu các công việc hoàn thành;
- Quy định về nhà thầu phụ do chủ đầu tư chỉ định;
- Bảo hiểm, bảo hành công trình;
- Bảo vệ môi trường, an toàn, phòng chống cháy nổ;
- Đảm bảo điện, nước và an ninh công trường;
- Trách nhiệm đối với sai sót;
- Tạm dừng và chấm dứt hợp đồng;
- Rủi ro và trách nhiệm các bên;
- Bất khả kháng;
- Thưởng phạt hợp đồng;
    - Thưởng hợp đồng: Quy định các trường hợp thưởng; Cách thức xác định mức thưởng.
    - Phạt vi phạm hợp đồng: Quy định các trường hợp phạt vi phạm hợp đồng; Cách thức xác định mức phạt; Biện pháp khắc phục khi vi phạm hợp đồng.
- Giải quyết tranh chấp hợp đồng; Quy định về nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng; Các bước thực hiện xử lý tranh chấp hợp đồng.
- Quyết toán hợp đồng;
    - Hồ sơ quyết toán.
    - Các quy định về trình tự, thủ tục.
- Thanh lý hợp đồng.
- Hiệu lực hợp đồng.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

2. Tài liệu kèm theo hợp đồng

Tài liệu kèm theo hợp đồng là bộ phận không thể tách rời của hợp đồng xây dựng và bao gồm:

- Thông báo trúng thầu hoặc Văn bản chỉ định thầu;
- Các điều kiện hợp đồng: điều kiện riêng, điều kiện chung;
- Đề xuất của nhà thầu;
- Các chỉ dẫn kỹ thuật;
- Các bản vẽ;
- Các sửa đổi, bổ sung bằng văn bản;
- Các bảng, biểu;
- Các giấy bảo lãnh (nếu cần), bảo hiểm;
- Các tài liệu khác có liên quan.

Tuỳ thuộc đặc điểm cụ thể của công việc, quy mô, tính chất của công trình xây dựng mà nội dung tài liệu kèm theo hợp đồng có thể thêm hoặc bớt một số nội dung nêu trên. Cần chú ý về thứ tự của các nội dung nêu trong tài liệu hợp đồng.

3. Mối quan hệ giữa các phần trong hồ sơ hợp đồng xây dựng

- Các điều kiện hợp đồng (điều kiện chung): là tài liệu chính thức để giải nghĩa các tài liệu khác trong Tài liệu hợp đồng.
- Các điều kiện bổ sung của hợp đồng (điều kiện riêng): là những thay đổi và bổ sung được đưa thêm vào các điều kiện chung. Các chỉ dẫn kỹ thuật: Xác định các yêu cầu về chất lượng của sản phẩm, vật liệu và nhân công trong hợp đồng xây dựng.
- Các bản vẽ. Phụ lục hợp đồng: được lập bổ sung hay phân loại mục tiêu của Tài liệu hợp đồng.

V. Xác định giá hợp đồng xây dựng

1. Cơ sở xác định giá hợp đồng xây dựng

Giá hợp đồng xây dựng được căn cứ vào các tài liệu sau:

- Các hướng dẫn về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.
- Kết quả lựa chọn nhà thầu.
- Các đề xuất của nhà thầu.
- Kết quả đàm phán với nhà thầu trúng thầu.
- Loại hợp đồng xây dựng và hình thức giá hợp đồng.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

2. Hình thức giá hợp đồng xây dựng

2.1. Giá hợp đồng theo giá trọn gói:

- Khái niệm - Trường hợp được áp dụng - Phần việc xác định giá trọn gói - Điều kiện liên quan - Điều kiện được điều chỉnh hợp đồng nếu có - Cách thức điều chỉnh phần bổ sung ngoài hợp đồng.

2.2. Giá hợp đồng theo đơn giá cố định:

- Khái niệm - Trường hợp được áp dụng - Phần việc xác định áp dụng - Cách thức diều chỉnh đơn giá khi thay đổi khối lượng - Thoả thuận về phần việc bổ sung, điều chỉnh ngoài hợp đồng - Cách thức điều chỉnh phần bổ sung ngoài hợp đồng.

2.3. Giá hợp đồng theo giá điều chỉnh:

- Khái niệm - Trường hợp được áp dụng - Phần việc xác định áp dụng - Cách thức điều chỉnh đơn giá, khối lượng - Thoả thuận về phần bổ sung ngoài hợp đồng - Cách thức điều chỉnh phần bổ sung ngoài hợp đồng.

2.4. Giá kết hợp:

- Khái niệm - Trường hợp được áp dụng - Phần việc xác định áp dụng - Cách thức điều chỉnh đơn giá, khối lượng - Thoả thuận về phần bổ sung ngoài hợp đồng - Cách thức điều chỉnh phần bổ sung ngoài hợp đồng.

3. Phương thức xác định giá các loại hợp đồng xây dựng

3.1. Xác định giá hợp đồng tư vấn xây dựng:

- Theo thời gian thực hiện công việc tư vấn;
- Theo tỷ lệ % giá trị công việc được tư vấn;
- Khoán trọn gói về chi phí thực hiện.

3.2. Xác định giá hợp đồng thi công xây dựng và lắp đặt

- Các yếu tố chi phí cần thiết;
- Các chi phí về chuẩn bị công trường, xây dựng nhà tạm phục vụ thi công (nếu cần thiết) của nhà thầu;
- Dự phòng cho phần khối lượng công việc không lường hết và trượt giá trong thời gian thực hiện công việc, công trình xây dựng.
- Lợi nhuận dự tính của nhà thầu, các khoản thuế phải nộp đối với sản phẩm xây dựng theo quy định

3.3. Xác định giá của hợp đồng tổng thầu

- Đối với hợp đồng tổng thầu thì giá hợp đồng tổng thầu phải bao gồm các chi phí cần thiết để thực hiện toàn bộ các công việc của hợp đồng và các chi phí có liên quan đến việc tổ chức, quản

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

lý thực hiện công việc, thực hiện chuyển việc giao công nghệ, kỹ thuật và kinh nghiệm từ tổng thầu.

- Việc xác định giá của hợp đồng tổng thầu còn tuỳ thuộc vào phương thức lựa chọn nhà thầu và mức độ giao thầu về thiết kế xây dựng công trình.

VI. Điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng

1. Các trường hợp điều chỉnh giá hợp đồng:

- Bổ sung công việc.
- Sử dụng đơn giá tạm tính.
- Khối lượng phát sinh > 20% khối lượng công việc tương ứng.
- Các đơn giá hai bên thoả thuận điều chỉnh theo một khoảng thời gian nhất định kể từ khi thực hiện hợp đồng.
- Giá đầu vào (nhiên liệu, vật tư, thiết bị,…) thay đổi có ảnh hưởng tới các yếu tố chi phí của đơn giá xây dựng.
- Bất khả kháng quy định trong hợp đồng (các công việc đã có/ các công việc chưa có).
- Trượt giá có thoả thuận trong hợp đồng.

2. Điều chỉnh giá hợp đồng

2.1. Cơ sở

- Thực hiện các bước công việc theo thoả thuận trong hợp đồng đã ký.
- Khối lượng: Điều kiện thoả thuận trong hợp đồng; khối lượng nghiệm thu.
- Đơn giá: Điều kiện về đơn giá đã thoả thuận; Công thức trượt giá; Các căn cứ xác định hệ số trượt giá.

2.2. Điều chỉnh đơn giá trong hợp đồng xây dựng

- Nguyên tắc điều chỉnh
- Các trường hợp được điều chỉnh đơn giá hợp đồng
- Điều chỉnh đơn giá

2.3. Phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng

- Sử dụng các chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng, các tổ chức tư vấn, tổng cục thống kê công bố.
- Phương pháp tính bù trừ trực tiếp.
- Công thức xác định hệ số điều chỉnh.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

VII. Tạm ứng, thanh toán, quyết toán hợp đồng xây dựng

1. Tạm ứng hợp đồng

1.1. Nguyên tắc: thoả thuận trong hợp đồng những nội dung liên quan đến tạm ứng.

1.2. Mức tạm ứng: Quy định theo loại hợp đồng.

1.3. Thu hồi vốn tạm ứng: Ngay khi thanh toán lần đầu và thu hồi dần theo các lần thanh toán, kết thúc tạm ứng khi thanh toán đạt 80% giá trị hợp đồng.

2. Thanh toán hợp đồng xây dựng

2.1. Nguyên tắc:

- Thanh toán hợp đồng phù hợp với loại hợp đồng, giá hợp đồng, số lần thanh toán, giai đoạn thanh toán và các điều kiện các bên đã ký kết.

2.2. Thanh toán đối với giá hợp đồng trọn gói:

- Phương thức thanh toán theo tỷ lệ % giá hợp đồng hoặc giá công trình, hạng mục công trình, khối lượng công việc hoàn thành cho từng đợt thanh toán sau khi có hồ sơ thanh toán được xác nhận và kiểm tra của bên giao thầu.
- Hồ sơ thanh toán: Biên bản nghiệm thu; Hồ sơ hoàn công của các công việc hoàn thành (nếu có); Bảng xác định giá trị khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng; Bảng xác định giá trị khối lượng phát sinh ngoài hợp đồng; Bảng tính giá trị đề nghị thanh toán.

2.3. Thanh toán đối với giá hợp đồng theo đơn giá cố định:

- Cơ sở thanh toán: khối lượng công việc hoàn thành (kể cả khối lượng phát sinh) được nghiệm thu và đơn giá tương ứng ghi trong hợp đồng (đơn giá này đã được xác định từ khi kí kết hợp đồng).
- Hồ sơ thanh toán: Biên bản nghiệm thu; Hồ sơ hoàn công của các công việc hoàn thành (nếu có); Bảng xác định giá trị khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng; Bảng xác định đơn giá điều chỉnh quy định của hợp đồng; Bảng tính giá trị đề nghị thanh toán.

2.4. Thanh toán đối với giá hợp đồng theo giá điều chỉnh

- Cơ sở thanh toán: Khối lượng công việc hoàn thành và đơn giá đã điều chỉnh theo quy định trong hợp đồng hoặc đơn giá tạm tính khi kí kết hợp đồng nếu chưa đủ điều kiện điều chỉnh đơn giá theo quy định của hợp đồng.
- Hồ sơ thanh toán: Biên bản nghiệm thu; Hồ sơ hoàn công của các công việc hoàn thành (nếu có); Bảng xác định giá trị khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng; Bảng xác định đơn giá điều chỉnh quy định của hợp đồng; Bảng tính giá trị đề nghị thanh toán.

2.5. Thanh toán đối với giá hợp đồng kết hợp: Tương ứng với loại giá cho từng công việc cụ thể thanh toán theo các quy định tương ứng trên.

2.6. Thời hạn thanh toán

3. Quyết toán hợp đồng

3.1. Hồ sơ quyết toán:

- Hồ sơ hoàn công; Biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành theo hợp đồng, phát sinh; Kết quả nghiệm thu khảo sát, thiết kế; Biên bản bàn giao công trình đưa vào sử dụng; Bảng xác định giá trị quyết toán hợp đồng đã được xác nhận; Tài liệu khác có liên quan.

3.2. Các quy định về trình tự, thủ tục quyết toán

VIII. Quản lý hợp đồng xây dựng

Bên giao thầu, bên nhận thầu, trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của mình có trách nhiệm lập kế hoạch và biện pháp tổ chức thực hiện phù hợp với nội dung của hợp đồng đã kí kết nhằm đạt được các thoả thuận trong hợp đồng. Nội dung quản lý thực hiện hợp đồng bao gồm:

1. Quản lý chất lượng

- Việc quản lý chất lượng hợp đồng xây dựng căn cứ vào các quy định hiện hành về quản lý chất lượng công trình.
- Nội dung quản lý chất lượng.
- Trách nhiệm về quản lý chất lượng.
- Biện pháp bảo đảm chất lượng.
- Xử lý các phát sinh về chất lượng.
- Các quy định về nghiệm thu các công việc hoàn thành.

2. Quản lý tiến độ thực hiện hợp đồng

- Căn cứ vào kết quả đấu thầu, biện pháp quản lý tiến độ, từ các đề xuất của nhà thầu về tiến độ đã được trúng thầu.
- Quy định các mốc thời gian tiến hành.
- Nội dung quản lý
- Đánh giá các yếu tố tác động.
- Trách nhiệm các bên trong việc quản lý tiến độ.

3. Quản lý giá hợp đồng và thay đổi, điều chỉnh hợp đồng

- Căn cứ vào loại hợp đồng, giá hợp đồng, các quy định về quản lý chi phí để quản lý giá hợp đồng, điều chỉnh giá hợp đồng.
- Nội dung quản lý.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Trách nhiệm của các bên trong việc quản lý giá, điều chỉnh giá hợp đồng.
- Đánh giá các yếu tố tác động đến giá hợp đồng và việc điều chỉnh giá hợp đồng.
- Tạm ứng, thanh toán và quyết toán hợp đồng.

4. Quản lý an toàn, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ

- Căn cứ quản lý thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng, Nghị định 16/2005/NĐ-CP, các pháp luật khác có liên quan.
- Quyền và trách nhiệm của các bên tham gia hợp đồng.

5. Quản lý thay đổi và điều chỉnh hợp đồng

- Trường hợp điều chỉnh.
- Nguyên tắc điều chỉnh hợp đồng xây dựng.

6. Quản lý các nội dung khác của hợp đồng

- Bảo đảm thực hiện hợp đồng.
- Nhà thầu phụ do chủ đầu tư chỉ định: Trách nhiệm của bên giao thầu về thầu phụ.
- Quyền hạn của nhà thầu chính đối với thầu phụ.
- Bảo hiểm, bảo hành công trình.
- Trách nhiệm đối với sai sót.
- Tạm dừng và chấm dứt hợp đồng.
- Rủi ro và trách nhiệm các bên.
- Bất khả kháng.
- Thưởng phạt hợp đồng.
- Giải quyết tranh chấp hợp đồng.
- Hiệu lực hợp đồng.

Chuyên đề 9: Thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình

I. Thanh toán vốn đầu tư

1. Các yêu cầu cơ bản

Phạm vi áp dụng đối với các nguồn vốn; Trách nhiệm của chủ đầu tư; Xác định chi phí hợp pháp phục vụ thanh toán; Yêu cầu về nội dung và kết quả.

2. Hồ sơ, thủ tục, thẩm quyền trong thanh toán vốn đầu tư

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

2.1. Hồ sơ, quy trình, trách nhiệm trong thanh toán vốn đầu tư

2.1.1. Nguyên tắc thanh toán

- Khối lượng hoàn thành; Nội dung, phương thức thanh toán trong hợp đồng đã ký kết.

2.1.2. Kế hoạch thanh toán và điều kiện thực hiện thanh toán vốn đầu tư cho các dự án

a) Kế hoạch thanh toán vốn đầu tư:

- Phân cấp trong lập, thẩm định, phê duyệt kế hoạch thanh toán vốn; tài liệu cơ sở phục vụ việc thông báo kế hoạch thanh toán vốn đầu tư

b) Điều kiện thanh toán

- Các yêu cầu về mở tài khoản;
- Điều kiện, hồ sơ, thủ tục thanh toán giai đoạn chuẩn bị đầu tư;
- Điều kiện, hồ sơ, thủ tục thanh toán giai đoạn thực hiện dự án.

2.1.3. Thủ tục và quy trình thanh toán vốn đầu tư của dự án

- Thanh toán đối với giá hợp đồng trọn gói.
- Thanh toán đối với giá hợp đồng theo đơn giá cố định.
- Thanh toán đối với giá hợp đồng theo giá điều chỉnh.
- Thanh toán đối với giá hợp đồng kết hợp.

2.1.4. Thẩm quyền các chủ thể

a) Đối với chủ đầu tư.

b) Đối với cơ quan cấp phát, cho vay.

II. Quyết toán vốn đầu tư

1. Các yêu cầu cơ bản

2. Nội dung, hồ sơ, thẩm quyền thẩm tra Báo cáo quyết toán

2.1. Nội dung Báo cáo quyết toán

Xác định nguồn vốn; Chi phí đầu tư đề nghị quyết toán; Chi phí đầu tư thiệt hại; Xác định giá trị tài sản hình thành qua đầu tư.

2.2. Biểu mẫu Báo cáo quyết toán

Đối với dự án hoàn thành; Đối với công trình, hạng mục công trình hoàn thành; Đối với dự án quy hoạch, chi phí chuẩn bị đầu tư bị huỷ bỏ.

2.3. Hồ sơ trình duyệt quyết toán

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- áp dụng với dự án, công trình, hạng mục công trình hoàn thành.
- áp dụng với dự án quy hoạch, chi phí chuẩn bị đầu tư của dự án bị huỷ bỏ.

2.4. Thẩm quyền thẩm tra quyết toán

Dự án quan trọng Quốc gia; Dự án do Bộ trưởng, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp Tỉnh, Thủ trưởng cơ quan cấp Bộ quyết định đầu tư; Dự án do Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp Huyện quyết định đầu tư; Các dự án khác.

3. Kiểm toán, quyết toán vốn đầu tư

- Nguyên tắc chung về kiểm toán
- Trách nhiệm của chủ đầu tư
- Trách nhiệm của nhà thầu kiểm toán

4. Thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành

4.1. Nội dung thẩm tra

- Nội dung thực hiện đối với dự án đã thực hiện kiểm toán quyết toán.
- Nội dung thực hiện đối với dự án chưa kiểm toán quyết toán.

4.2. Trình tự thẩm tra và nội dung của Báo cáo kết quả thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành

a) Thẩm tra hồ sơ pháp lý: Về trình tự thủ tục; tính pháp lý các hồ sơ; Tính hợp lệ khi sử dụng vốn...

b) Thẩm tra chi phí đầu tư:

- Thẩm tra những công việc do chủ đầu tư (ban quản lý dự án) tự thực hiện: Nội dung khoản mục chi phí được thực hiện; Nguyên tắc, thủ tục, cách thức thẩm tra.
- Thẩm tra những công việc do các nhà thầu thực hiện theo hợp đồng
    - Thẩm tra đối với phần hợp đồng áp dụng theo hình thức "Giá hợp đồng trọn gói" (không phân biệt hình thức lựa chọn nhà thầu).
    - Hồ sơ cần thiết phục vụ thẩm tra; Nguyên tắc, thủ tục, cách thức thẩm tra
    - Thẩm tra đối với phần hợp đồng áp dụng theo hình thức "Giá hợp đồng theo đơn giá cố định" (không phân biệt hình thức lựa chọn nhà thầu): Hồ sơ cần thiết phục vụ thẩm tra; Nguyên tắc, thủ tục, cách thức thẩm tra.
    - Thẩm tra đối với phần hợp đồng áp dụng theo hình thức "Giá hợp đồng theo giá điều chỉnh" (không phân biệt hình thức lựa chọn nhà thầu): Hồ sơ cần thiết phục vụ thẩm tra; Nguyên tắc, thủ tục, cách thức thẩm tra.
    - Thẩm tra đối với hợp đồng theo hình thức "Giá hợp đồng kết hợp" (không phân biệt hình thức lựa chọn nhà thầu): Hồ sơ cần thiết phục vụ thẩm tra; Nguyên tắc, thủ tục, cách thức thẩm tra.

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com

- Thẩm tra các trường hợp phát sinh về khối lượng: Các trường hợp được tính phát sinh khối lượng; Hồ sơ cần thiết phục vụ thẩm tra; Nguyên tắc, thủ tục, cách thức thẩm tra.
- Thẩm tra chi phí đầu tư thiệt hại không tính vào giá trị tài sản:
    - Thẩm tra chi phí thiệt hại do thiên tai, địch hoạ và bất khả kháng khác.
    - Thẩm tra chi phí cho khối lượng công việc được huỷ bỏ.
- Thẩm tra giá trị tài sản hình thành qua đầu tư:
    - Thẩm tra đối với tài sản cố định được hình thành.
    - Thẩm tra đối với tài sản lưu động được hình thành.
- Thẩm tra tình hình công nợ, vật tư, thiết bị tồn đọng: Các căn cứ để thẩm tra; Nguyên tắc, cách thức thẩm tra.
- Xem xét việc chấp hành của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan đối với ý kiến kết luận của các cơ quan Thanh tra, Kiểm tra, Kiểm toán nhà nước (nếu có). Nhận xét, đánh giá, kết luận.
- Về cơ chế, chính sách trong quản lý đâu tư xây dựng; Về quản lý tài sản qua đầu tư; Kiến nghị giá trị quyết toán và xử lý các vấn đề liên quan.

5. Phê duyệt quyết toán

5.1. Thẩm quyền phê duyệt quyết toán

- Bộ trưởng Bộ Tài chính; Bộ trưởng các Bộ, Chủ tịch Uỷ ban nhân cấp Tỉnh; Đối với các dự án còn lại.

5.2. Quản lý quyết định phê duyệt quyết toán

6. Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán, kiểm toán

6.1. Xác định chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán, chi phí kiểm toán.

6.2. Quản lý, sử dụng chi phí thẩm tra và phê duyệt quyết toán: Đối với dự án từ nhóm B trở lên; Đối với dự án từ nhóm C.

6.3. Nội dung chi phí thẩm tra và phê duyệt quyết toán.

7. Thời hạn quyết toán

8. Trách nhiệm trong quyết toán dự án hoàn thành

8.1. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

Chủ đầu tư có trách nhiệm đảm bảo tính chính xác và trung thực của báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Họ phải kiểm tra, rà soát và xác nhận các số liệu chi phí thực tế, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và hợp đồng đã ký kết. Đồng thời, chủ đầu tư cần chuẩn bị và nộp báo cáo quyết toán đúng thời hạn quy định.

8.2. Trách nhiệm của các nhà thầu:

Các nhà thầu phải cung cấp đầy đủ các chứng từ, hóa đơn, và tài liệu liên quan đến chi phí thi công theo yêu cầu của chủ đầu tư. Họ cũng có trách nhiệm hợp tác và hỗ trợ chủ đầu tư trong quá trình kiểm tra, xác minh và lập báo cáo quyết toán. Bên cạnh đó, nhà thầu cần đảm bảo các chi phí được kê khai đúng và hợp lý.

8.3. Trách nhiệm của cơ quan kiểm soát thanh toán, cho vay vốn đầu tư:

Cơ quan này có trách nhiệm giám sát và kiểm tra việc sử dụng vốn đầu tư, đảm bảo nguồn vốn được sử dụng hiệu quả và đúng mục đích. Họ phải rà soát và phê duyệt các khoản thanh toán và quyết toán dự án, đảm bảo tuân thủ các quy định tài chính và kế toán hiện hành.

8.4. Trách nhiệm của nhà thầu kiểm toán:

Nhà thầu kiểm toán có nhiệm vụ kiểm tra và xác nhận tính chính xác của các báo cáo tài chính và chi phí liên quan đến dự án. Họ phải đảm bảo việc kiểm toán được thực hiện đúng quy trình, khách quan và minh bạch. Báo cáo kiểm toán phải phản ánh đúng thực trạng tài chính của dự án.

8.5. Trách nhiệm của cơ quan thẩm tra, phê duyệt quyết toán:

Cơ quan này có trách nhiệm thẩm tra, xem xét và phê duyệt báo cáo quyết toán dự án. Họ phải đảm bảo báo cáo quyết toán phản ánh đúng và đủ các chi phí đã phát sinh, tuân thủ các quy định pháp luật. Quyết định phê duyệt phải được đưa ra dựa trên các cơ sở pháp lý và thực tế rõ ràng.

8.6. Trách nhiệm của các bộ, ngành, địa phương:

Các cơ quan này có trách nhiệm ban hành các chính sách, quy định và hướng dẫn liên quan đến quyết toán dự án. Họ cần phối hợp với các bên liên quan để đảm bảo quy trình quyết toán được thực hiện đúng quy định và hiệu quả. Đồng thời, các bộ, ngành, địa phương phải giám sát và hỗ trợ các dự án trong phạm vi quản lý của mình.

8.7. Trách nhiệm của cơ quan tài chính các cấp

Cơ quan tài chính có nhiệm vụ hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện các quy định về tài chính trong quá trình quyết toán dự án. Họ phải đảm bảo các báo cáo tài chính và chi phí dự án được lập và phê duyệt đúng quy định. Ngoài ra, cơ quan tài chính cần giám sát việc sử dụng vốn đầu tư và đảm bảo tính minh bạch, hiệu quả của nguồn vốn.

III. Hướng dẫn phương pháp quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình tại thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng

1. Các yêu cầu, nguyên tắc

Mục tiêu; Nội dung các khoản mục được tính toán; Tính toán với các trường hợp quy mô dự án khác nhau.

2. Phương pháp quy đổi

2.1. Căn cứ quy đổi

Chi phí thực hiện; Mặt băng giá; Các chế độ, chính sách liên quan.

2.2. Trình tự quy đổi

- Tính toán, tổng hợp chi phí;
- Xác định các hệ số quy đổi;
- Tính toán tổng hợp chi phí đầu tư xây dựng sau quy đổi.

2.3. Phương pháp quy đổi

2.3.1. Tính toán quy đổi chi phí xây dựng công trình

2.3.2. Tính toán quy đổi chi phí thiết bị

a) Quy đổi chi phí mua thiết bị, chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ (nếu có).

b) Quy đổi chi phí khác của thiết bị; Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có).

2.4. Quy đổi chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư

2.5. Quy đổi chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác

---

IV. Xác định giá trị tài sản bàn giao đưa vào sử dụng

1. Các yêu cầu chung

2. Các quy định cụ thể về xác định giá trị tài sản bàn giao đưa vào sử dụng

2.1. Tài sản cố định Xác định danh mục; Nguyên tắc tính toán vào dự án.

2.2. Tài sản lưu động:

Xác định danh mục; Nguyên tắc tính toán vào dự án.

2.3. Báo cáo xác định giá trị tài sản bàn giao đưa vào sử dụng Giáo trình bồi dưỡng nghiệp vụ định giá xây dựng 67

AN TOÀN NAM VIỆT www.antoannamviet.com