

Số: 3932/HD-SXD

Đồng Nai, ngày 14 tháng 12 năm 2016

## HƯỚNG DẪN

### Về việc lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 26/2015/TT-BLĐTBXH ngày 14/7/2015 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội hướng dẫn xác định chi phí tiền lương trong giá sản phẩm, dịch vụ công ích sử dụng vốn ngân sách nhà nước;

Căn cứ Thông tư số 05/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1901/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai công bố bộ đơn giá xây dựng công trình - phần xây dựng.

Căn cứ Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai công bố bộ đơn giá xây dựng công trình - phần lắp đặt.

Căn cứ Quyết định số 1903/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai công bố bộ đơn giá xây dựng công trình - phần khảo sát.

Căn cứ Quyết định số 1904/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai công bố các bộ đơn giá dịch vụ đô thị.

Căn cứ Quyết định số 1905/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai công bố bảng giá ca máy và thiết bị thi công.

Căn cứ Quyết định số 3167/QĐ-UBND ngày 30/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai công bố bộ đơn giá xây dựng công trình - phần sửa chữa.

Sau khi thống nhất với các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Lao động Thương binh và Xã hội; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa, Sở Xây dựng Đồng Nai hướng dẫn cụ thể việc lập và quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai như sau:

# I. QUY ĐỊNH CHUNG

## 1. Phạm vi điều chỉnh

Hướng dẫn này hướng dẫn về nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, dự toán gói thầu xây dựng, định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công.

## 2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và dự án đầu tư xây dựng theo hình thức đối tác công tư (PPP).

Khuyến khích các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn khác vận dụng, áp dụng các quy định của Hướng dẫn này.

## 3. Giải thích từ ngữ:

- *Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng* là ước tính chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định phù hợp với phương án thiết kế sơ bộ và các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng.

- *Tổng mức đầu tư xây dựng* là toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định phù hợp với thiết kế cơ sở và các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng. Đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng là dự toán xây dựng công trình và chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có).

- *Dự toán xây dựng* là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng công trình được xác định ở giai đoạn thực hiện dự án phù hợp với thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và các yêu cầu công việc phải thực hiện của công trình

- *Dự toán gói thầu thi công xây dựng* là toàn bộ chi phí cần thiết để thực hiện thi công xây dựng các công tác, công việc, hạng mục, công trình xây dựng phù hợp với phạm vi thực hiện của gói thầu thi công xây dựng.

- *Dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình* gồm chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuê và các loại phí, chi phí liên quan khác và chi phí dự phòng.

- *Dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng* là các chi phí để thực hiện một hoặc một số công việc tư vấn đầu tư xây dựng phù hợp với phạm vi công việc cần thực hiện của gói thầu.

- *Định mức kinh tế - kỹ thuật* là cơ sở để quản lý chi phí đầu tư xây dựng, gồm: định mức cơ sở và định mức dự toán xây dựng công trình. Định mức cơ sở là chỉ tiêu để xác định định mức dự toán xây dựng công trình. Định mức dự toán xây dựng công trình

là mức hao phí cần thiết về vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công được xác định phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công và biện pháp thi công cụ thể để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng công trình.

- *Định mức chi phí* là cơ sở để xác định giá xây dựng, dự toán chi phí của một số loại công việc, chi phí trong đầu tư xây dựng gồm chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, chi phí hạng mục chung và một số công việc, chi phí khác.

- *Giá xây dựng công trình* gồm đơn giá xây dựng chi tiết và giá xây dựng tổng hợp cho nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình hoặc công trình.

- *Chỉ số giá xây dựng* là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng công trình theo thời gian, làm cơ sở xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, giá xây dựng công trình, dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng, quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình và quản lý chi phí đầu tư xây dựng

- *Giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng* là mức chi phí bình quân xác định cho một ca làm việc theo quy định của máy và thiết bị thi công xây dựng.

## II. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

### 1. Nội dung tổng mức đầu tư

Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng bao gồm:

a) Chi phí xây dựng gồm: chi phí phá dỡ các công trình xây dựng, chi phí san lấp mặt bằng xây dựng, chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình, xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công;

b) Chi phí thiết bị gồm: chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí, chi phí liên quan khác;

c) Chi phí quản lý dự án là các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng, gồm:

- Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (nếu có), báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư (nếu có), báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;

- Lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng, khảo sát xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng;

- Thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình hoặc lựa chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình;

- Thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư;

- Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;
  - Lập, thẩm định, thẩm tra, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng;
  - Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
  - Quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí xây dựng, hợp đồng xây dựng;
  - Thực hiện, quản lý hệ thống thông tin công trình;
  - Đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường của công trình;
  - Lập mới hoặc điều chỉnh định mức xây dựng của công trình;
  - Xác định giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng công trình;
  - Kiểm tra chất lượng công trình xây dựng của cơ quan quản lý nhà nước trước khi nghiệm thu hoàn thành;
  - Kiểm tra chất lượng vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình;
  - Kiểm định chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình, toàn bộ công trình và thí nghiệm chuyên ngành xây dựng theo yêu cầu;
  - Kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng;
  - Quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình sau khi hoàn thành được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng;
  - Nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
  - Giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng công trình;
  - Nghiệm thu, bàn giao công trình;
  - Khởi công, khánh thành (nếu có), tuyên truyền quảng cáo;
  - Xác định, cập nhật, thẩm định dự toán gói thầu xây dựng;
  - Thực hiện các công việc quản lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có);
  - Thực hiện các công việc quản lý khác.
- d) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng là các chi phí để thực hiện các công việc tư vấn đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng, gồm:
- Lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng, khảo sát xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng;
  - Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (nếu có), báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư (nếu có), báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;

- Thẩm tra thiết kế có sở, thiết kế công nghệ của dự án;
  - Thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng;
  - Thiết kế xây dựng công trình;
  - Thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, dự toán xây dựng;
  - Lập, thẩm tra hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và đánh giá hồ sơ quan tâm, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
  - Thẩm tra kết quả lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
  - Giám sát thi công xây dựng, giám sát lắp đặt thiết bị;
  - Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, kế hoạch bảo vệ môi trường;
  - Lập, thẩm tra định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng công trình;
  - Thẩm tra công tác đảm bảo an toàn giao thông;
  - Ứng dụng hệ thống thông tin công trình;
  - Kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình;
  - Tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng (nếu có), tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, giá gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng, định mức xây dựng và giá xây dựng, thanh toán và quyết toán hợp đồng xây dựng, thanh toán và quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình và các công việc khác;
  - Tư vấn quản lý dự án (trường hợp thuê tư vấn);
  - Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng;
  - Kiểm tra chất lượng vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình theo yêu cầu của chủ đầu tư (nếu có);
  - Kiểm định chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình, toàn bộ công trình;
  - Giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng công trình (trường hợp thuê tư vấn);
  - Tư vấn quan trắc và giám sát môi trường;
  - Quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình sau khi hoàn thành được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng;
  - Thực hiện các công việc tư vấn khác.
- đ) Chi phí khác là chi phí để thực hiện các công việc sau:
- Rà phá bom mìn, vật nổ;
  - Bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng;

- Đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình;
  - Kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư;
  - Kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng và khi nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;
  - Nghiên cứu khoa học công nghệ liên quan đến dự án; vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí cho quá trình chạy thử không tải và có tải theo quy trình công nghệ trước khi bàn giao (trừ giá trị sản phẩm thu hồi được);
  - Các khoản thuế tài nguyên, phí và lệ phí theo quy định;
  - Hạng mục chung, gồm:
    - + Chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công;
    - + Chi phí an toàn lao động và bảo vệ môi trường cho người lao động trên công trường và môi trường xung quanh;
    - + Chi phí thí nghiệm vật liệu của nhà thầu;
    - + Chi phí di chuyển lực lượng lao động trong nội bộ công trường;
    - + Chi phí bơm nước, vét bùn không thường xuyên;
    - + Chi phí di chuyển máy, thiết bị thi công đặt chùng và lực lượng lao động (có tay nghề thuộc quản lý của doanh nghiệp, hợp đồng lao động dài hạn của doanh nghiệp) đến và ra khỏi công trường;
    - + Chi phí bảo đảm an toàn giao thông phục vụ thi công (nếu có);
    - + Chi phí hoàn trả hạ tầng kỹ thuật do bị ảnh hưởng khi thi công xây dựng công trình (nếu có);
    - + Chi phí xây dựng nhà bao che cho máy, nền móng máy, hệ thống cấp điện, khí nén, hệ thống cấp thoát nước tại hiện trường, lấp đất, tháo dỡ một số loại máy (như trạm trộn bê tông xi măng, trạm trộn bê tông nhựa, cần trục di chuyển trên ray, cần trục tháp, một số loại máy, thiết bị thi công xây dựng khác có tính chất tương tự);
  - Các chi phí thực hiện các công việc khác.
- e) Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm: chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và chi phí bồi thường khác theo quy định; các khoản hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; chi phí tái định cư; chi phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí sử dụng đất trong thời gian xây dựng (nếu có); chi phí chi trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng (nếu có) và các chi phí có liên quan khác;
- g) Chi phí dự phòng gồm chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án.

h) Đối với dự án sử dụng vốn phát triển chính thức (gọi tắt là ODA) thì ngoài các nội dung được tính toán trong tổng mức đầu tư nói trên còn được bổ sung các khoản mục chi phí cần thiết khác cho phù hợp với đặc thù, tính chất của dự án đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn này theo các quy định pháp luật hiện hành có liên quan, đảm bảo nguyên tắc tính đúng, tính đủ, phù hợp với điều kiện cụ thể về mặt bằng giá thị trường khu vực xây dựng công trình.

## **2. Phương pháp xác định tổng mức đầu tư**

Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định theo một trong các phương pháp sau:

a) Xác định từ khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở và các yêu cầu cần thiết khác của dự án.

b) Xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình.

c) Xác định từ dữ liệu về chi phí các công trình tương tự đã hoặc đang thực hiện.

d) Kết hợp các phương pháp quy định tại điểm a, b, c nêu trên.

Phương pháp xác định tổng mức đầu tư xây dựng, sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được hướng dẫn tại Phụ lục số 1 kèm theo Hướng dẫn này.

## **3. Thẩm định, thẩm tra và phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng**

a) Thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng được thực hiện cùng với việc thẩm định dự án đầu tư xây dựng. Nội dung thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng gồm:

- Sự phù hợp của phương pháp xác định tổng mức đầu tư xây dựng với đặc điểm, tính chất, yêu cầu kỹ thuật, công nghệ của dự án;

- Kiểm tra sự đầy đủ của các khối lượng sử dụng để xác định tổng mức đầu tư xây dựng; sự hợp lý, phù hợp với quy định, hướng dẫn của nhà nước đối với các chi phí sử dụng để tính toán, xác định các chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng;

- Xác định giá trị tổng mức đầu tư xây dựng sau khi thực hiện thẩm định. Phân tích nguyên nhân tăng, giảm và đánh giá việc bảo đảm hiệu quả đầu tư của dự án theo giá trị tổng mức đầu tư xây dựng xác định sau thẩm định;

b) Đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, nội dung thẩm định tổng mức đầu tư gồm:

- Kiểm tra sự phù hợp khối lượng công tác xây dựng, chủng loại và số lượng thiết bị trong dự toán so với khối lượng, chủng loại và số lượng thiết bị tính toán từ thiết kế xây dựng, công nghệ;

- Kiểm tra tính đúng đắn, hợp lý của việc áp dụng, vận dụng định mức dự toán, giá xây dựng của công trình và quy định khác có liên quan trong việc xác định các khoản mục chi phí của dự toán xây dựng công trình;

- Xác định giá trị dự toán xây dựng công trình sau thẩm định và kiến nghị giá trị dự toán xây dựng để cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt. Đánh giá mức độ tăng, giảm của các khoản mục chi phí, phân tích nguyên nhân tăng, giảm so với giá trị dự toán xây dựng công trình đề nghị thẩm định.

c) Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng: theo phân cấp, ủy quyền của UBND tỉnh Đồng Nai.

d) Kết quả thẩm định, thẩm tra tổng mức đầu tư được lập theo mẫu tại phụ lục số 7 kèm theo Hướng dẫn này.

#### **4. Điều chỉnh tổng mức đầu tư**

a) Tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt của dự án sử dụng vốn nhà nước chỉ được điều chỉnh khi điều chỉnh dự án theo các trường hợp sau:

- Do ảnh hưởng của thiên tai, sự cố môi trường, dịch họa, hỏa hoạn và các yếu tố bất khả kháng khác;

- Xuất hiện yếu tố mang lại hiệu quả cao hơn cho dự án khi đã được chủ đầu tư chứng minh về hiệu quả tài chính, kinh tế - xã hội do việc điều chỉnh dự án mang lại;

- Khi quy hoạch xây dựng thay đổi có ảnh hưởng trực tiếp tới dự án;

- Khi chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Sở Xây dựng công bố trong thời gian thực hiện dự án lớn hơn chỉ số giá xây dựng được sử dụng để tính dự phòng trượt giá trong tổng mức đầu tư dự án được duyệt.

b) Đối với dự án sử dụng vốn khác, việc điều chỉnh tổng mức đầu tư do người quyết định đầu tư quyết định.

c) Tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh gồm tổng mức đầu tư xây dựng đã phê duyệt cộng (hoặc trừ) phần giá trị tăng (hoặc giảm). Phần giá trị tăng (hoặc giảm) phải được thẩm tra, thẩm định làm cơ sở để phê duyệt tổng mức đầu tư điều chỉnh.

d) Người quyết định đầu tư phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh. Trường hợp chỉ điều chỉnh cơ cấu các khoản mục chi phí gồm cả chi phí dự phòng nhưng không làm thay đổi giá trị tổng mức đầu tư xây dựng đã phê duyệt thì chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh, báo cáo người quyết định đầu tư và chịu trách nhiệm về việc điều chỉnh của mình theo quy định tại Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

đ) Trường hợp đã sử dụng hết chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư xây dựng đã phê duyệt gồm cả chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá, chủ đầu tư tổ chức xác định bổ sung khoản chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá khi chỉ số giá xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố từ khi thực hiện dự án đến thời điểm điều chỉnh lớn hơn chỉ số giá xây dựng sử dụng trong tổng mức đầu tư đã phê duyệt.

e) Trường hợp tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh làm tăng, giảm quy mô (nhóm) dự án thì việc quản lý dự án vẫn thực hiện theo quy mô (nhóm) dự án đã được phê duyệt trước khi điều chỉnh.

### **III. DỰ TOÁN XÂY DỰNG**

#### **1. Nội dung dự toán công trình**

Nội dung dự toán xây dựng công trình bao gồm:



a) Chi phí xây dựng gồm: chi phí trực tiếp, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng.

- Chi phí trực tiếp gồm: chi phí vật liệu (kể cả vật liệu do chủ đầu tư cấp), chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công.

- Chi phí chung gồm: 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 phục vụ cho quản lý khác của doanh nghiệp.

- Thu nhập chịu thuế tính trước là khoản lợi nhuận của doanh nghiệp xây dựng được dự tính trước trong dự toán xây dựng công trình.

- Thuế giá trị gia tăng theo quy định của nhà nước.

b) Chi phí thiết bị của công trình, hạng mục công trình gồm các khoản mục chi phí như quy định tại điểm c mục 1 phần II Hướng dẫn này.

c) Chi phí quản lý dự án gồm các khoản mục chi phí như quy định tại điểm d mục 1 phần II Hướng dẫn này.

d) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng gồm các khoản mục chi phí như quy định tại điểm đ mục 1 phần II Hướng dẫn này. Đối với dự án có nhiều công trình thì chi phí tư vấn đầu tư xây dựng của dự toán xây dựng công trình không gồm các chi phí tư vấn đầu tư xây dựng có liên quan đến toàn bộ dự án.

đ) Chi phí khác trong dự toán xây dựng công trình gồm các khoản mục chi phí như quy định tại điểm e mục 1 phần II Hướng dẫn này.

Trong đó: không tính lãi vay trong thời gian xây dựng vào dự toán xây dựng công trình. Đối với các dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình, thì chi phí khác trong dự toán xây dựng công trình không gồm chi phí rà phá bom mìn, vật nổ; chi phí kiểm toán; thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư; chi phí nghiên cứu khoa học công nghệ liên quan đến dự án; vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh; chi phí cho quá trình chạy thử không tải và có tải theo quy trình công nghệ trước khi bàn giao (trừ giá trị sản phẩm thu hồi được); các khoản phí, lệ phí và một số chi phí khác đã tính cho dự án.

e) Chi phí dự phòng gồm chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian xây dựng công trình.

## **2. Phương pháp xác định dự toán công trình**

a) Xác định chi phí xây dựng:

Chi phí xây dựng có thể xác định theo từng nội dung chi phí hoặc tổng hợp các nội dung chi phí theo một trong các phương pháp sau:

- Tính theo khối lượng và giá xây dựng công trình:

+ Chi phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công trong chi phí trực tiếp được xác định theo khối lượng và giá xây dựng công trình. Khối lượng các công tác xây dựng được xác định từ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công, các chi

dẫn kỹ thuật, yêu cầu công việc phải thực hiện của công trình, hạng mục công trình và giá xây dựng công trình theo quy định. Để đồng bộ với dự toán gói thầu thì giá xây dựng để lập dự toán có thể là giá xây dựng đầy đủ.

+ Chi phí chung được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí trực tiếp hoặc chi phí nhân công trong dự toán đối với từng loại công trình theo bảng 3.7 và 3.8 phụ lục 3 kèm theo Hướng dẫn này. Đối với công trình sử dụng vốn ODA đấu thầu quốc tế thì chi phí chung được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo quy định tại Hướng dẫn này và bổ sung các chi phí cần thiết theo yêu cầu của gói thầu đấu thầu quốc tế, bảo đảm nguyên tắc tính đúng, tính đủ.

+ Thu nhập chịu thuế tính trước được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí trực tiếp và chi phí chung theo bảng 3.9 phụ lục số 3 kèm theo Hướng dẫn này.

+ Thuế giá trị gia tăng theo quy định của nhà nước.

- Tính theo khối lượng hao phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công và bảng giá tương ứng.

+ Chi phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công trong chi phí trực tiếp xác định theo khối lượng hao phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công và bảng giá tương ứng. Tổng khối lượng hao phí các loại vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công được xác định trên cơ sở hao phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công cho từng khối lượng công tác xây dựng của công trình, hạng mục công trình.

Việc xác định bảng giá vật liệu, nhân công và máy thi công theo quy định hiện hành.

Bảng giá khối lượng hao phí và chi phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công được xác định theo bảng 3.4 và 3.5 phụ lục số 3 kèm theo Hướng dẫn này.

+ Chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng như hướng dẫn nêu trên.

b) Xác định chi phí thiết bị:

- Chi phí mua sắm thiết bị được xác định theo khối lượng, số lượng, chủng loại thiết bị từ thiết kế công nghệ, xây dựng và giá mua thiết bị tương ứng. Giá mua thiết bị theo báo giá của nhà cung cấp, nhà sản xuất hoặc theo giá thị trường tại thời điểm tính toán, hoặc của công trình có thiết bị tương tự (công suất, công nghệ, xuất xứ) đã và đang thực hiện.

Đối với các thiết bị cần sản xuất, gia công thì chi phí này được xác định trên cơ sở khối lượng, số lượng thiết bị cần sản xuất, gia công và đơn giá sản xuất, gia công phù hợp với tính chất, chủng loại thiết bị theo hợp đồng sản xuất, gia công đã được ký kết hoặc căn cứ vào báo giá gia công sản phẩm của nhà sản xuất được chủ đầu tư lựa chọn hoặc giá sản xuất, gia công thiết bị tương tự của công trình đã và đang thực hiện.

- Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ được xác định bằng cách lập dự toán tùy theo yêu cầu cụ thể của từng công trình.

- Chi phí lắp đặt thiết bị, thí nghiệm, hiệu chỉnh và các chi phí khác có liên quan được xác định bằng cách lập dự toán như đối với dự toán chi phí xây dựng.

c) Xác định chi phí quản lý dự án:

Chi phí quản lý dự án được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%) do Bộ Xây dựng công bố đã sử dụng tính toán trong tổng mức đầu tư hoặc bằng cách lập dự toán (hiện nay áp dụng Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/9/2009 về việc công bố Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình).

d) Xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:

- Chi phí tư vấn trong dự toán xây dựng công trình được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%) do Bộ Xây dựng công bố hoặc bằng cách lập dự toán (hiện nay áp dụng Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/9/2009 về việc công bố Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình). Trường hợp một số công việc tư vấn đầu tư xây dựng thực hiện trước khi xác định dự toán xây dựng công trình thì được xác định bằng giá trị hợp đồng tư vấn đã ký kết phù hợp với quy định của nhà nước.

- Trường hợp phải thuê chuyên gia tư vấn nước ngoài thì chi phí tư vấn được xác định bằng cách lập dự toán phù hợp với yêu cầu sử dụng tư vấn, các quy định của cấp có thẩm quyền và thông lệ quốc tế. Phương pháp xác định chi phí thuê chuyên gia tư vấn nước ngoài theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

d) Chi phí khác được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền hoặc bằng cách lập dự toán hoặc bằng giá trị hợp đồng đã ký kết phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với một số công trình xây dựng chuyên ngành có các yếu tố chi phí đặc thù, công trình sử dụng vốn ODA, nếu còn các chi phí khác có liên quan thì bổ sung các chi phí này, bảo đảm nguyên tắc tính đúng, tính đủ chi phí, phù hợp với điều kiện cụ thể của công trình và mặt bằng giá thị trường nơi xây dựng công trình.

***Hiện nay, một số chi phí khác được xác định như sau:***

- Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ thực hiện theo Thông tư số 146/2007/TT-BQP ngày 11/9/2007 của Bộ Quốc phòng về việc hướng dẫn thực hiện Quyết định số 96/2006/QĐ-TTg ngày 04/5/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc quản lý và thực hiện công tác rà phá bom, mìn, vật nổ.

- Chi phí kiểm toán; thẩm tra phê duyệt quyết toán vốn đầu tư, thực hiện theo Thông tư số 09/2016/TT-BTC ngày 18/01/2016 của Bộ Tài chính Quy định về quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn Nhà nước.

- Phí thẩm định dự án đầu tư, thực hiện theo Thông tư số 176/2011/TT-BTC ngày 06/12/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ thu, nộp và quản lý sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng.

- Chi phí trong quá trình lựa chọn nhà thầu thực hiện theo Nghị định 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2016 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

- Phí thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy thực hiện theo Thông tư số 150/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

Một số chi phí khác nếu chưa tính được ngay thì được dự tính đưa vào dự toán công trình.

e) Xác định chi phí dự phòng:

- Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

- Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định trên cơ sở thời gian xây dựng công trình (tính bằng tháng, quý, năm), kế hoạch bố trí vốn và chỉ số giá xây dựng phù hợp với loại công trình xây dựng có tính đến các khả năng biến động giá trong nước và quốc tế.

g) Phương pháp xác định 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, chi phí dự phòng quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e khoản này được hướng dẫn cụ thể tại phụ lục số 2 kèm theo Hướng dẫn này.

### **3. Thẩm định, thẩm tra và phê duyệt dự toán xây dựng công trình**

a) Thẩm định dự toán xây dựng công trình được thực hiện đồng thời với việc thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công.

b) Nội dung thẩm định dự toán xây dựng công trình gồm:

- Kiểm tra sự phù hợp khối lượng công tác xây dựng, chủng loại và số lượng thiết bị trong dự toán so với khối lượng, chủng loại và số lượng thiết bị tính toán từ thiết kế xây dựng, công nghệ;

- Kiểm tra tính đúng đắn, hợp lý của việc áp dụng, vận dụng định mức dự toán, giá xây dựng của công trình và quy định khác có liên quan trong việc xác định các khoản mục chi phí của dự toán xây dựng công trình;

- Xác định giá trị dự toán xây dựng công trình sau thẩm định và kiến nghị giá trị dự toán xây dựng đề cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt. Đánh giá mức độ tăng, giảm của các khoản mục chi phí, phân tích nguyên nhân tăng, giảm so với giá trị dự toán xây dựng công trình đề nghị thẩm định.

c) Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự toán xây dựng công trình: theo phân cấp, ủy quyền của UBND tỉnh Đồng Nai.

d) Đối với các công trình thuộc dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, B và C có kỹ thuật phức tạp hoặc áp dụng công nghệ cao, cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp, người quyết định đầu tư yêu cầu chủ đầu tư lựa chọn tổ chức tư vấn quản lý chi phí đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng thực hiện thẩm tra dự toán xây dựng công trình làm cơ sở cho việc thẩm định trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Dự toán xây dựng công trình được phê duyệt là cơ sở xác định giá gói thầu trong kế hoạch lựa chọn nhà thầu và đàm phán, ký kết hợp đồng xây dựng trong trường hợp chỉ định thầu (nếu có). Trường hợp giá gói thầu trong kế hoạch lựa chọn nhà thầu xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư thì giá gói thầu được cập nhật theo dự toán xây dựng công trình đã phê duyệt.

e) Hồ sơ thẩm định dự toán thuộc nội dung hồ sơ thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng. Kết quả thẩm định, thẩm tra dự toán xây dựng công trình được lập theo mẫu tại phụ lục số 7 kèm theo Hướng dẫn này.

#### **4. Điều chỉnh dự toán xây dựng công trình**

a) Dự toán xây dựng công trình đã phê duyệt chỉ được điều chỉnh trong các trường hợp:

- Điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng;
- Thay đổi, bổ sung thiết kế nhưng không trái với thiết kế cơ sở hoặc thay đổi cơ cấu chi phí trong dự toán kể cả chi phí dự phòng nhưng không vượt tổng mức đầu tư xây dựng đã được phê duyệt;

b) Dự toán xây dựng công trình điều chỉnh gồm dự toán xây dựng công trình đã được phê duyệt cộng (hoặc trừ) phần giá trị tăng (hoặc giảm). Phần giá trị tăng (hoặc giảm) phải được thẩm tra, thẩm định làm cơ sở để phê duyệt dự toán xây dựng công trình điều chỉnh.

Phương pháp xác định dự toán xây dựng công trình điều chỉnh theo hướng dẫn tại phần III phụ lục số 2 kèm theo Hướng dẫn này.

c) Chủ đầu tư tổ chức xác định dự toán xây dựng công trình điều chỉnh làm cơ sở để điều chỉnh giá hợp đồng, giá gói thầu và điều chỉnh tổng mức đầu tư.

d) Trường hợp chỉ điều chỉnh cơ cấu các khoản mục chi phí nhưng không làm thay đổi giá trị dự toán xây dựng đã được phê duyệt bao gồm cả chi phí dự phòng thì chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh theo quy định tại Khoản 4 Điều 11 và Khoản 1 Điều 31 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

đ) Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự toán xây dựng công trình điều chỉnh thực hiện theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng (hiện nay là Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng).

#### **6. Dự toán gói thầu xây dựng**

a) Dự toán gói thầu xây dựng xác định theo từng gói thầu, phù hợp với kế hoạch lựa chọn nhà thầu, dự toán xây dựng công trình đã được phê duyệt và được thực hiện trước khi tổ chức lựa chọn nhà thầu xây dựng.

b) Dự toán gói thầu xây dựng gồm dự toán gói thầu thi công xây dựng; dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình; dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng và dự toán gói thầu hỗn hợp.

- Dự toán gói thầu thi công xây dựng được xác định theo hướng dẫn tại mục 1, phần II phụ lục số 2 kèm theo Hướng dẫn này

- Dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình được xác định theo hướng dẫn tại mục 2, phần II phụ lục số 2 kèm theo Hướng dẫn này.

- Dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng được xác định theo hướng dẫn tại mục 3, phần II phụ lục số 2 kèm theo Hướng dẫn này.

#### **7. Thẩm quyền xác định, thẩm tra, thẩm định và phê duyệt dự toán gói thầu xây dựng**

a) Chủ đầu tư tổ chức xác định, cập nhật dự toán gói thầu xây dựng, thực hiện thẩm định, phê duyệt để thay thế giá gói thầu xây dựng ghi trong kế hoạch lựa chọn nhà thầu đã phê duyệt, làm cơ sở để lập Hồ sơ mời thầu hoặc Hồ sơ yêu cầu và đánh giá lựa chọn nhà thầu xây dựng.

b) Chủ đầu tư được thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định về Quản lý dự án đầu tư xây dựng thực hiện xác định, cập nhật, thẩm tra dự toán gói thầu xây dựng trước khi phê duyệt.

c) Dự toán gói thầu đã được phê duyệt nhưng chưa tổ chức lựa chọn nhà thầu, chủ đầu tư tổ chức cập nhật bằng chỉ số giá hoặc giá và các chế độ chính sách có liên quan khác, phê duyệt để thay thế giá gói thầu đã duyệt trước thời điểm mở thầu khoảng 28 ngày.

d) Trường hợp dự toán gói thầu xây dựng vượt dự toán xây dựng công trình đã được phê duyệt thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư xem xét quyết định.

### **IV. ĐỊNH MỨC XÂY DỰNG, GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VÀ CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG**

#### **1. Phương pháp lập định mức xây dựng**

a) Định mức dự toán xây dựng công trình được lập theo trình tự sau:

- Lập danh mục công tác, công việc hoặc kết cấu xây dựng của công trình thể hiện các yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công và xác định đơn vị tính phù hợp.

- Xác định thành phần công việc từ khi chuẩn bị đến khi hoàn thành công tác, công việc hoặc kết cấu xây dựng của công trình.

- Tính toán xác định hao phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công.

- Lập các tiết định mức trên cơ sở tổng hợp các hao phí về vật liệu, nhân công, máy thi công.

b) Phương pháp lập định mức dự toán xây dựng công trình theo phụ lục số 5 kèm theo Hướng dẫn này.

c) Định mức chi phí xác định theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

## **2. Một số các định mức dự toán hiện hành đã công bố để áp dụng, vận dụng**

- Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình theo Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/9/2009 của Bộ Xây dựng.

- Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần xây dựng theo văn bản số 1776/BXD-VP ngày 16/8/2007 của Bộ Xây dựng; Quyết định số 1091/QĐ-BXD ngày 26/12/2011 của Bộ Xây dựng; Quyết định số 1172/QĐ-BXD ngày 26/12/2012 của Bộ Xây dựng (sửa đổi và bổ sung) và Quyết định số 588/QĐ-BXD ngày 29/5/2014 của Bộ Xây dựng (sửa đổi và bổ sung).

- Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần lắp đặt theo văn bản số 1777/BXD-VP ngày 16/8/2007 của Bộ Xây dựng; Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 26/12/2012 của Bộ Xây dựng (sửa đổi và bổ sung) và Quyết định số 587/QĐ-BXD ngày 29/5/2014 của Bộ Xây dựng (sửa đổi, bổ sung).

- Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần khảo sát xây dựng theo văn bản số 1779/BXD-VP ngày 16/8/2007 của Bộ Xây dựng.

- Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần sửa chữa theo Quyết định số 1129/QĐ-BXD ngày 07/12/2009 của Bộ Xây dựng.

- Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần lắp đặt máy, thiết bị công nghệ theo văn bản số 1782/BXD-VP ngày 16/8/2007 của Bộ Xây dựng.

- Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần thí nghiệm điện đường dây và trạm biến áp theo văn bản số 1781/BXD-VP ngày 16/8/2007 của Bộ Xây dựng.

- Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần thí nghiệm vật liệu cấu kiện và kết cấu xây dựng kèm theo văn bản số 1780/BXD-VP ngày 16/8/2007 của Bộ Xây dựng.

- Định mức vật tư trong xây dựng theo văn bản số 1784/BXD-VP ngày 16/8/2007 của Bộ Xây dựng.

- Định mức dự toán chuyên ngành xây lắp đường dây tải điện ban hành kèm theo Quyết định số 6061/QĐ-BCT ngày 14/11/2008 của Bộ Công Thương.

- Định mức dự toán chuyên ngành lắp đặt trạm biến áp ban hành kèm theo Quyết định số 6060/QĐ-BCT ngày 14/11/2008 của Bộ Công Thương.

- Định mức dự toán chuyên ngành xây lắp đường dây tải điện 500KV phần xây lắp móng ban hành kèm theo Quyết định số 51/2002/QĐ-BCN ngày 25/11/2002 của Bộ Công nghiệp.

- Định mức dự toán chuyên ngành xây lắp đường dây tải điện 500KV phần lắp dựng cột thép, lắp sứ, phụ kiện, kéo rải căng dây ban hành kèm theo Quyết định số 168/2002/QĐ-NLTK ngày 03/02/2004 của Bộ Công nghiệp.

- Định mức dự toán môi trường đô thị (phần: công tác sản xuất và duy trì cây xanh đô thị) theo Quyết định số 39/2002/QĐ-BXD ngày 30/10/2002 của Bộ xây dựng.
- Định mức bảo dưỡng thường xuyên đường bộ theo Quyết định số 3409/QĐ-BGTVT ngày 08/9/2014 của Bộ Giao thông vận tải.
- Định mức dự toán một số công tác sửa chữa công trình đường thủy nội địa theo Quyết định số 4416/QĐ – BGTVT của Bộ Giao thông vận tải.
- Định mức dự toán sản xuất nước sạch và quản lý, vận hành mạng cấp nước theo Quyết định số 590/QĐ-BXD ngày 30/5/2014 của Bộ Xây dựng.
- Định mức dự toán Duy trì hệ thống thoát nước đô thị theo Quyết định số 591/QĐ-BXD ngày 30/5/2014 của Bộ Xây dựng.
- Định mức dự toán thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn đô thị theo Quyết định số 592/QĐ-BXD ngày 30/5/2014 của Bộ Xây dựng.
- Định mức dự toán Duy trì cây xanh đô thị theo Quyết định số 593/QĐ-BXD ngày 30/5/2014 của Bộ Xây dựng.
- Định mức dự toán Duy trì hệ thống chiếu sáng đô thị theo Quyết định số 594/QĐ-BXD ngày 30/5/2014 của Bộ Xây dựng.
- Định mức xử lý nước rỉ rác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 38/2011/QĐ-UBND ngày 7/6/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Một số định mức chuyên ngành khác.

### **3. Quản lý định mức xây dựng**

a) Các cơ quan chuyên môn về xây dựng của tỉnh căn cứ vào phương pháp xác định định mức dự toán xây dựng theo hướng dẫn tại phụ lục số 5 kèm theo Hướng dẫn này phối hợp với Sở Xây dựng để tổ chức xây dựng, tham mưu cho UBND tỉnh thống nhất với Bộ Xây dựng về định mức dự toán xây dựng cho các công việc có tính đặc thù riêng chuyên ngành đặc thù của tỉnh chưa có trong hệ thống định mức dự toán xây dựng, hoặc đã có danh mục nhưng theo công nghệ mới, để công bố và gửi những định mức dự toán xây dựng đã công bố về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý theo quy định.

b) Chủ đầu tư sử dụng, vận dụng, tham khảo hệ thống định mức dự toán xây dựng có cùng công nghệ và điều kiện áp dụng đã được công bố hoặc vận dụng định mức dự toán có cùng điều kiện công nghệ và điều kiện áp dụng ở các công trình đã và đang thực hiện làm cơ sở xác định tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

c) Đối với các công việc xây dựng chưa có trong hệ thống định mức dự toán xây dựng được công bố hoặc đã có trong hệ thống định mức dự toán xây dựng được công bố nhưng chưa phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công cụ thể của công trình được thực hiện như sau:

- Chủ đầu tư tổ chức xác định các định mức dự toán xây dựng mới, định mức dự toán xây dựng điều chỉnh hoặc vận dụng định mức dự toán tương tự ở các công trình đã và đang thực hiện, làm cơ sở quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;



- Đối với các gói thầu xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước thực hiện hình thức chỉ định thầu thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư xem xét quyết định trước khi áp dụng.

d) Chủ đầu tư được thuê tổ chức tư vấn quản lý chi phí đủ điều kiện năng lực theo quy định để lập, điều chỉnh, thẩm tra các định mức dự toán xây dựng tại điểm c Khoản này.

đ) Nhà thầu tư vấn lập dự toán xây dựng theo thiết kế của công trình có trách nhiệm đề xuất định mức dự toán xây dựng cho các công tác xây dựng mới hoặc định mức cần phải điều chỉnh, bổ sung để lập dự toán và đảm bảo tính đầy đủ về hồ sơ tài liệu báo cáo chủ đầu tư

#### **4. Giá xây dựng công trình**

a) Giá xây dựng công trình gồm:

- Đơn giá xây dựng chi tiết được tính cho các công tác xây dựng cụ thể của công trình gồm đơn giá xây dựng chi tiết của công trình không đầy đủ (gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công) và đơn giá xây dựng chi tiết của công trình đầy đủ (gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công, chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước), làm cơ sở xác định dự toán xây dựng công trình và dự toán gói thầu xây dựng.

- Giá xây dựng tổng hợp được tính cho nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu hoặc bộ phận công trình và được tổng hợp từ các đơn giá xây dựng chi tiết của công trình gồm giá xây dựng tổng hợp không đầy đủ (gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công) và giá xây dựng tổng hợp đầy đủ (gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công, chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước), làm cơ sở xác định dự toán xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng.

b) Phương pháp lập giá xây dựng công trình theo phụ lục số 4 kèm theo Hướng dẫn này.

c) Các bộ đơn giá hiện hành đã công bố để áp dụng, vận dụng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai:

- Đơn giá xây dựng công trình - Phần xây dựng theo Quyết định số 1901/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Đơn giá xây dựng công trình - Phần lắp đặt theo Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Đơn giá xây dựng công trình - Phần khảo sát theo Quyết định số 1903/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Các bộ đơn giá dịch vụ đô thị theo Quyết định số 1904/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai, gồm:

+ Đơn giá bảo dưỡng thường xuyên đường bộ;

+ Đơn giá một số công tác sửa chữa công trình đường thủy nội địa;

- + Đơn giá sản xuất nước sạch và quản lý, vận hành mạng cấp nước;
- + Đơn giá duy trì hệ thống thoát nước đô thị;
- + Đơn giá thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn đô thị và xử lý nước rỉ rác;
- + Đơn giá sản xuất và duy trì cây xanh đô thị;
- + Đơn giá duy trì hệ thống chiếu sáng đô thị.

- Bảng giá ca máy và thiết bị thi công theo Quyết định số 1905/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Đơn giá xây dựng công trình - Phần sửa chữa theo Quyết định số 3167/QĐ-UBND ngày 30/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai.

### **5. Quản lý giá xây dựng công trình**

a) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức xác định và công bố hoặc trình UBND tỉnh công bố theo thẩm quyền về giá vật liệu xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công, chỉ số giá xây dựng và đơn giá xây dựng công trình làm cơ sở quản lý giá xây dựng công trình theo quy định.

b) Chủ đầu tư căn cứ phương pháp xác định giá xây dựng công trình theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng, yêu cầu kỹ thuật, điều kiện và biện pháp thi công cụ thể của công trình tổ chức xác định đơn giá xây dựng chi tiết của công trình, giá xây dựng tổng hợp của công trình làm cơ sở xác định dự toán xây dựng, tổng mức đầu tư và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

c) Chủ đầu tư được thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện các công việc hoặc phân công việc liên quan tới việc xác định, thẩm tra giá xây dựng công trình.

### **6. Chỉ số giá xây dựng công trình**

Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng công trình theo thời gian do Sở Xây dựng tổ chức lập và công bố, làm cơ sở xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, giá xây dựng công trình, dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng, quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Chủ đầu tư căn cứ phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng theo hướng dẫn tại phụ lục số 5 kèm theo Hướng dẫn này tổ chức xác định chỉ số giá xây dựng công trình theo quy định. Trường hợp sử dụng chỉ số giá xây dựng này để điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng thì chủ đầu tư báo cáo người quyết định đầu tư quyết định áp dụng. Dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư thì báo cáo Bộ trưởng, Chủ tịch UBND tỉnh hoặc Chủ tịch Tập đoàn, Tổng Công ty Nhà nước quyết định áp dụng.

### **7. Giá ca máy và thiết bị thi công**

a) Giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng là mức chi phí bình quân xác định cho một ca làm việc theo quy định của máy và thiết bị thi công xây dựng.

b) Giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng được xác định trên cơ sở yêu cầu quản lý sử dụng máy và thiết bị thi công, các định mức hao phí tính giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng và mặt bằng giá của địa phương.

c) Giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng của công trình cụ thể được xác định phù hợp với thiết kế tổ chức xây dựng, biện pháp tổ chức thi công xây dựng, loại máy thi công xây dựng (hoặc dự kiến) sử dụng để thi công xây dựng công trình, tiến độ thi công xây dựng công trình và mặt bằng giá tại khu vực xây dựng công trình.

d) Nội dung chi phí trong giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng:

- Giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng gồm toàn bộ hoặc một số khoản mục chi phí như chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nhiên liệu, năng lượng, chi phí nhân công điều khiển và chi phí khác của máy.

- Giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng chưa gồm chi phí xây dựng nhà bao che cho máy, nền móng máy, hệ thống cấp điện, khí nén, hệ thống cấp thoát nước tại hiện trường, lắp đặt, tháo dỡ một số loại máy (như trạm trộn bê tông xi măng, trạm trộn bê tông nhựa, cần trục di chuyển trên ray, cần trục tháp và một số loại máy, thiết bị thi công xây dựng khác có tính chất tương tự).

đ) Phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng

- Giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng được xác định phù hợp với các loại máy có cùng công nghệ, xuất xứ, các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu và theo trình tự sau:

+ Lập danh mục máy và thiết bị thi công xây dựng;

+ Xác định các định mức hao phí tính giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng;

+ Tính toán giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng.

- Phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng được hướng dẫn tại phụ lục số 6 kèm theo Hướng dẫn này.

## **8. Quản lý giá ca máy và thiết bị thi công**

a) Chủ đầu tư sử dụng, vận dụng, tham khảo giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng đã được công bố làm cơ sở xác định giá xây dựng công trình. Trường hợp các loại máy và thiết bị thi công xây dựng không có trong công bố hoặc đã có nhưng chưa phù hợp với yêu cầu sử dụng và điều kiện thi công của công trình thì chủ đầu tư tổ chức xây dựng giá ca máy và thiết bị thi công của công trình theo hướng dẫn tại phụ lục số 6 kèm theo Hướng dẫn này.

b) Nhà thầu tư vấn lập dự toán xây dựng theo thiết kế xây dựng của công trình có trách nhiệm đề xuất giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng chưa được công bố theo quy định tại điểm a khoản này hoặc đã công bố nhưng chưa phù hợp với yêu cầu sử dụng và điều kiện thi công của công trình để lập dự toán và đảm bảo tính đầy đủ về hồ sơ tài liệu báo cáo chủ đầu tư.

## **VII. HƯỚNG DẪN ÁP DỤNG CÁC BỘ ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VÀ ĐƠN GIÁ DỊCH VỤ ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI**

Trường hợp chủ đầu tư áp dụng các bộ đơn giá xây dựng công trình và đơn giá dịch vụ đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo các Quyết định số: 1901/QĐ-UBND ngày 20/6/2016; 1902/QĐ-UBND ngày 20/6/2016; 1903/QĐ-UBND ngày 20/6/2016; 1904/QĐ-UBND ngày 20/6/2016; 1905/QĐ-UBND ngày 20/6/2016; và 3167/QĐ-UBND ngày 30/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai để lập và điều chỉnh dự toán xây dựng công trình thì thực hiện như sau:

### **1. Về phân chia các vùng trên địa bàn tỉnh**

- Vùng I gồm: thành phố Biên Hòa và các huyện Nhơn Trạch, Long Thành, Vĩnh Cửu, Trảng Bom.

- Vùng II gồm: thị xã Long Khánh và các huyện Định Quán, Xuân Lộc.

- Vùng III gồm các huyện: Tân Phú, Thống Nhất, Cẩm Mỹ.

### **2. Về chi phí vật tư, vật liệu trong các bộ đơn giá**

Giá vật tư, vật liệu trong các bộ đơn giá xây dựng công trình và các bộ đơn giá dịch vụ công ích đô thị được lấy theo thông báo giá vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thời điểm tháng 6/2015 của Liên Sở Xây dựng - Tài chính (mức giá chưa có thuế giá trị gia tăng) và giá tham khảo trên thị trường đối với những loại vật liệu xây dựng chưa có trong thông báo giá.

Khi lập, điều chỉnh dự toán xây dựng công trình và dự toán giá dịch vụ công ích, các tổ chức, cá nhân lập và điều chỉnh dự toán căn cứ vào thông báo giá vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai hiện hành (mức giá chưa có thuế giá trị gia tăng); giá tham khảo tại thị trường đối với những loại vật liệu xây dựng chưa có trong thông báo giá hoặc thẩm định giá để điều chỉnh chi phí vật liệu cho phù hợp.

### **3. Về chi phí nhân công trong các bộ đơn giá**

- Đơn giá nhân công trong các bộ đơn giá: xây dựng công trình - Phần xây dựng; xây dựng công trình - Phần lắp đặt; xây dựng công trình - Phần sửa chữa; xây dựng công trình - Phần khảo sát: áp dụng theo Thông tư số 05/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Trong đó:

+ Vùng I là: 2.530.000 đồng/tháng.

+ Vùng II là: 2.320.000 đồng/tháng.

+ Vùng III là: 2.154.000 đồng/tháng.

- Đơn giá nhân công trong các bộ đơn giá dịch vụ đô thị gồm: bảo dưỡng thường xuyên đường bộ; một số công tác sửa chữa công trình đường thủy nội địa; sản xuất nước sạch và quản lý, vận hành mạng cấp nước; duy trì hệ thống thoát nước đô thị; thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn đô thị và xử lý nước rỉ rác; sản xuất và duy trì cây xanh đô thị; duy trì hệ thống chiếu sáng đô thị: áp dụng theo Thông tư số 26/2015/TT-

BLĐTBXH ngày 14/7/2015 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội hướng dẫn xác định chi phí tiền lương trong giá sản phẩm, dịch vụ công ích sử dụng vốn ngân sách nhà nước. Trong đó mức lương cơ sở là 1.150.000đồng/tháng và đã được tính thêm phụ cấp lưu động 0,2; hệ số điều chỉnh tăng thêm tiền lương là 1,0 cho vùng I; 0,83 cho vùng II và 0,7 cho vùng III.

Khi lập dự toán cho các công tác dịch vụ đô thị thì chi phí nhân công được điều chỉnh với hệ số  $k = 1,05$  (điều chỉnh từ mức lương cơ sở là 1.150.000đồng/tháng lên 1.210.000 đồng/tháng) và sẽ được điều chỉnh theo quy định hiện hành của Chính phủ.

#### **4. Về chi phí máy thi công trong các bộ đơn giá**

- Giá ca máy được xác định trên cơ sở các quy định sau:

+ Thông tư số 05/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

+ Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

+ Thông tư số 26/2015/TT-BLĐTBXH ngày 14/7/2015 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội hướng dẫn xác định chi phí tiền lương trong giá sản phẩm, dịch vụ công ích sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

+ Quyết định số 1134/QĐ-BXD ngày 08/10/2015 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức các hao phí xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng.

+ Các quy định khác có liên quan.

- Chi phí nhiên liệu, năng lượng (chưa có thuế) trong đơn giá ca máy được tính toán như sau:

+ Xăng A92: 16.845 đồng/lít.

+ Dầu Diesel 0,25S: 12.155 đồng/lít.

+ Điện sản xuất giờ bình thường: 1.622 đồng/Kwh.

Trường hợp chủ đầu tư áp dụng điều chỉnh chi phí máy thi công theo phương pháp trực tiếp, thì chủ đầu tư căn cứ chi phí tiền lương theo quy định hiện hành và chi phí nhiên liệu, năng lượng được công bố của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện.

### **VIII. QUY ĐỊNH ÁP DỤNG**

#### **1. Về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình**

- Dự án đầu tư xây dựng phê duyệt trước ngày 10/5/2015 nhưng chưa triển khai hoặc đang triển khai thì các công việc về quản lý chi phí thực hiện theo các quy định của Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

- Dự án đã phê duyệt trước ngày 01/5/2016 nhưng chưa triển khai thực hiện, khi điều chỉnh dự án thì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 06/2016/TT-

BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và Hướng dẫn này.

## 2. Về áp dụng các bộ đơn giá xây dựng công trình và đơn giá dịch vụ đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

- Các bộ đơn giá đã được UBND tỉnh công bố theo các Quyết định số: 1901/QĐ-UBND ngày 20/6/2016; 1902/QĐ-UBND ngày 20/6/2016; 1903/QĐ-UBND ngày 20/6/2016; 1904/QĐ-UBND ngày 20/6/2016; 1905/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai có hiệu lực kể từ ngày 20/6/2016 và Quyết định số 3167/QĐ-UBND ngày 30/9/2016 có hiệu lực từ 30/9/2016.

- Đơn giá nhân công, giá ca máy trong tổng dự toán, dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng chưa được phê duyệt hoặc đã được phê duyệt trước ngày có hiệu lực của các bộ đơn giá nêu trên nhưng chưa triển khai thực hiện, thì chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh tổng dự toán, dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng trên cơ sở áp dụng hoặc vận dụng các bộ đơn giá nêu trên và các quy định tại Hướng dẫn này làm cơ sở thực hiện.

- Đối với một số dự án đầu tư xây dựng đang áp dụng mức lương và một số khoản phụ cấp có tính đặc thù riêng do cơ quan có thẩm quyền cho phép thì tiếp tục thực hiện cho đến khi kết thúc đầu tư xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng.

## 3. Hiệu lực thi hành


Hướng dẫn này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Hướng dẫn số 1040/HD-SXD ngày 30/7/2010 của Sở Xây dựng Đồng Nai về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Hướng dẫn 255/HD-SXD ngày 31/01/2013 của Sở Xây dựng Đồng Nai về điều chỉnh dự toán xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp và nghiên cứu giải quyết./.

### Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng (báo cáo).
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các sở, ban ngành trong tỉnh;
- Kho bạc Nhà nước tỉnh;
- UBND các huyện, TX. Long Khánh, TP. Biên Hòa;
- Các Ban QLDA trong tỉnh;
- Ủy Ban mặt trận Tổ quốc tỉnh;
- Các Trung tâm thuộc Sở;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLHXD.

19. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thanh Lâm