

Số: 06 /2016/TT-BXD

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2016

THÔNG TƯ

Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng

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

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25/6/2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

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;

Theo đề nghị của Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng, Vụ trưởng Vụ Kinh tế xây dựng;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn chi tiết 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan, 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, vốn nhà nước ngoài ngân sách 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 (gọi tắt là Nghị định số 32/2015/NĐ-CP) và dự án đầu tư xây dựng theo hình thức đối tác công tư (PPP).

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

Chương II

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Điều 3. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng

1. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP, trong đó chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác được quy định cụ thể như sau:

a) Chi phí quản lý dự án gồm các chi phí theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP là các chi phí cần thiết 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 như sau:

- 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 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 nhà nước có thẩm quyền (nếu có);

- Thực hiện các công việc quản lý khác.

b) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng gồm các chi phí theo quy định tại khoản 2 Điều 25 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP là các chi phí cần thiết 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 như sau:

- 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 cơ 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;

- 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.

c) Chi phí khác để thực hiện các công việc gồm:

- 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 các khoản mục chi phí tại điểm a khoản 5 Điều 7 Thông tư này;

- Các chi phí thực hiện các công việc khác.

2. Trường hợp yêu cầu xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng thì nội dung sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP.

3. Đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, nội dung tổng mức đầu tư xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP.

4. 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, bảo đảm nguyên tắc tính đúng, tính đủ phù hợp với điều kiện cụ thể và mặt bằng giá thị trường khu vực xây dựng công trình.

Điều 4. Phương pháp xác định tổng mức đầu tư xây dựng

1. Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định theo một trong các phương pháp quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP như 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 Khoản 1 Điều này.

2. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP. Trường hợp chưa đủ điều kiện xác định quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ theo phương án thiết kế sơ bộ của dự án hoặc đã xác định được nhưng chưa có dữ liệu suất vốn đầu tư xây dựng công trình được công bố, sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng xác định trên cơ sở dữ liệu chi phí của các dự án tương tự về loại, cấp công trình, quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ đã, đang thực hiện và điều chỉnh, bổ sung những chi phí cần thiết khác.

3. Một số khoản mục chi phí thuộc nội dung chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác của dự án nếu chưa có quy định hoặc chưa tính được ngay thì được bổ sung và dự tính để đưa vào tổng mức đầu tư xây dựng.

4. 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 của Thông tư này.

Điều 5. Thẩm định, thẩm tra và phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng

1. Nội dung thẩm định, thẩm quyền thẩm định và phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP.

2. Mẫu báo cáo kết quả thẩm định, thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng theo hướng dẫn tại Phụ lục số 8 của Thông tư này.

Điều 6. Điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng

1. Tổng mức đầu tư xây dựng đã phê duyệt được điều chỉnh đối với các