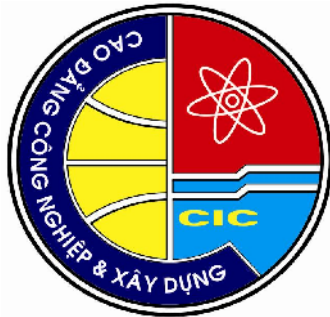


BỘ CÔNG THƯƠNG
TRƯỜNG CAO ĐẲNG CÔNG NGHIỆP & XÂY DỰNG



BÀI GIẢNG MÔN HỌC
QUẢN LÝ KINH TẾ VÀ ĐẦU THẦU

Dùng cho hệ Cao đẳng chuyên nghiệp

(Lưu hành nội bộ)

Người biên soạn: **Bùi Hữu Bắc**

Uông Bí, năm 2010

LỜI NÓI ĐẦU

Để đáp ứng nhu cầu về tài liệu giảng dạy cho giáo viên và tài liệu học tập cho sinh viên chuyên ngành xây dựng, kinh tế xây dựng. Khoa xây dựng tiến hành tổ chức biên soạn cuốn "*Quản lý DAĐT và đấu thầu*".

Trong lần biên soạn này, các tác giả tham gia biên soạn giáo trình đã tiếp thu nghiêm túc những đóng góp của người đọc về những điểm cần chỉnh lý và bổ sung kiến thức mới về lĩnh vực quản lý kinh tế trong hoạt động xây dựng. Đáp ứng những kiến thức cơ bản, hiện đại và phù hợp với nền kinh tế của đất nước đang hội nhập và phát triển.

Giáo trình "*Quản lý DAĐT và đấu thầu*" làm tài liệu tham khảo cho giáo viên giảng dạy và làm tài liệu học tập cho sinh viên ngành xây dựng, đồng thời làm tài liệu tham khảo cho những người làm công tác xây dựng.

Tham gia biên soạn giáo trình là tập thể cán bộ giảng dạy của Khoa xây dựng-Trường cao đẳng Công nghiệp và Xây dựng:

- 1 KS. Hà Văn Lưu- Trưởng khoa xây dựng: Biên soạn chương 1,2 - Phần I
- 2 KS. Bùi Hữu Bắc- Chủ biên : Biên soạn Chương 3,4 - Phần I, Chương 1,2- Phần II

Mặc dù đã có nhiều cố gắng song giáo trình chắc chắn vẫn không tránh khỏi những sai sót. Tập thể cán bộ và giáo viên, biên soạn giáo trình của khoa xây dựng trường cao đẳng công nghiệp và xây dựng xin giới thiệu cuốn sách với tác giả , rất mong nhận được những ý kiến đóng góp xây dựng của bạn đọc để cuốn sách xuất bản lần sau được tốt hơn.

Người biên soạn

PHẦN I

QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

CHƯƠNG I QUY HOẠCH XÂY DỰNG

1.1. KHÁI NIỆM

1.1.1. Hoạt động xây dựng: bao gồm 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.

1.1.2. Công trình xây dựng: là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế. Công trình xây dựng bao gồm công trình xây dựng công cộng, nhà ở, công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, năng lượng và các công trình khác.

1.1.3. Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: bao gồm hệ thống giao thông, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước, xử lý các chất thải và các công trình khác.

1.1.4. Hệ thống công trình hạ tầng xã hội: bao gồm các công trình y tế, văn hoá, giáo dục, thể thao, thương mại, dịch vụ công cộng, cây xanh, công viên, mặt nước và các công trình khác.

1.1.5. Chỉ giới đường đỏ: là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa, để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

1.1.6. Chỉ giới xây dựng: là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên lô đất.

1.1.7. Quy chuẩn xây dựng : là các quy định bắt buộc áp dụng trong hoạt động xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng ban hành.

1.1.8. Tiêu chuẩn xây dựng: là các quy định về chuẩn mực kỹ thuật, định mức kinh tế - kỹ thuật, trình tự thực hiện các công việc kỹ thuật, các chỉ tiêu, các chỉ số kỹ thuật và các chỉ số tự nhiên được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền ban hành hoặc công nhận để áp dụng trong hoạt động xây dựng. Tiêu chuẩn xây dựng gồm tiêu chuẩn bắt buộc áp dụng và tiêu chuẩn khuyến khích áp dụng.

1.2. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1.2.1. Quy hoạch xây dựng phải được lập, phê duyệt làm cơ sở cho các hoạt động xây dựng tiếp theo. Quy hoạch xây dựng được lập cho năm năm, mười

năm và định hướng phát triển lâu dài. Quy hoạch xây dựng phải được định kỳ xem xét điều chỉnh để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng phải bảo đảm tính kế thừa của các quy hoạch xây dựng trước đã lập và phê duyệt.

1.2.2. Nhà nước bảo đảm vốn ngân sách nhà nước và có chính sách huy động các nguồn vốn khác cho công tác lập quy hoạch xây dựng. Vốn ngân sách nhà nước được cân đối trong kế hoạch hàng năm để lập quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch chi tiết các khu chức năng không thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung theo hình thức kinh doanh.

1.2.3. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng trong địa giới hành chính do mình quản lý theo phân cấp, làm cơ sở quản lý các hoạt động xây dựng, triển khai các dự án đầu tư xây dựng và xây dựng công trình.

1.2.4. Trong trường hợp Ủy ban nhân dân các cấp không đủ điều kiện năng lực thực hiện lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng, nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch xây dựng, phê duyệt quy hoạch xây dựng, điều chỉnh quy hoạch xây dựng thì mời chuyên gia, thuê tư vấn để thực hiện.

1.2.5. Mọi tổ chức, cá nhân phải tuân theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

1.3. PHÂN LOẠI QUY HOẠCH XÂY DỰNG

1.3.1. Quy hoạch xây dựng được phân thành ba loại sau đây:

- a) Quy hoạch xây dựng vùng;
- b) Quy hoạch xây dựng đô thị, bao gồm quy hoạch chung xây dựng đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị;
- c) Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.

1.3.2. Chính phủ quy định trình tự lập quy hoạch xây dựng, hồ sơ và tỷ lệ các loại bản đồ, đơn giá lập đối với từng loại quy hoạch xây dựng.

1.4. YÊU CẦU ĐỐI VỚI QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Quy hoạch xây dựng phải bảo đảm các yêu cầu chung sau đây:

1.4.1. Phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển của các ngành khác, quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch chi tiết xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chung xây dựng; bảo đảm quốc phòng, an ninh, tạo ra động lực phát triển kinh tế - xã hội;

1.4.2. Tổ chức, sắp xếp không gian lãnh thổ trên cơ sở khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đất đai và các nguồn lực phù hợp với điều kiện tự nhiên, đặc điểm lịch sử, kinh tế - xã hội, tiến bộ khoa học và công nghệ của đất nước trong từng giai đoạn phát triển;

1.4.3. Tạo lập được môi trường sống tiện nghi, an toàn và bền vững; thoả mãn các nhu cầu vật chất và tinh thần ngày càng cao của nhân dân; bảo vệ môi trường, di sản văn hoá, bảo tồn di tích lịch sử - văn hoá, cảnh quan thiên nhiên, giữ gìn và phát triển bản sắc văn hoá dân tộc;

1.4.4. Xác lập được cơ sở cho công tác kế hoạch, quản lý đầu tư và thu hút đầu tư xây dựng; quản lý, khai thác và sử dụng các công trình xây dựng trong đô

thị, điểm dân cư nông thôn.

1.5. ĐIỀU KIỆN ĐỐI VỚI TỔ CHỨC, CÁ NHÂN THIẾT KẾ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

1.5.1. Tổ chức thiết kế quy hoạch xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Có đăng ký hoạt động thiết kế quy hoạch xây dựng;
- b) Có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế quy hoạch xây dựng phù hợp;
- c) Cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm đồ án quy hoạch xây dựng, chủ trì thiết kế chuyên ngành thuộc đồ án quy hoạch xây dựng phải có năng lực hành nghề xây dựng và có chứng chỉ hành nghề phù hợp với từng loại quy hoạch xây dựng.

1.5.2. Cá nhân hành nghề độc lập thiết kế quy hoạch xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Có năng lực hành nghề, có chứng chỉ hành nghề thiết kế quy hoạch xây dựng;
- b) Có đăng ký hoạt động thiết kế quy hoạch xây dựng.

Chính phủ quy định phạm vi hoạt động thiết kế quy hoạch xây dựng của cá nhân hành nghề độc lập thiết kế quy hoạch xây dựng.

1.6. QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG

Quy hoạch xây dựng là việc tổ chức không gian đô thị và điểm dân cư nông thôn, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống tại các vùng lãnh thổ, bảo đảm kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia với lợi ích cộng đồng, đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường. Quy hoạch xây dựng được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch xây dựng bao gồm sơ đồ, bản vẽ, mô hình và thuyết minh.

1.6.1. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng

1.6.1.1 *Trách nhiệm lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng được quy định như sau:*

a) Bộ Xây dựng lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng đối với những vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt sau khi có ý kiến của các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh có liên quan;

b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trình Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Hội đồng nhân dân cấp tỉnh) quyết định.

1.6.1.2. *Nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng bao gồm:*

a) Dự báo quy mô dân số đô thị, nông thôn phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của vùng và chiến lược phân bố dân cư của quốc gia cho giai đoạn năm năm, mười năm và dài hơn;

b) Tổ chức không gian các cơ sở công nghiệp chủ yếu, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên phạm vi vùng theo từng giai đoạn phù hợp với tiềm năng và quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng;

c) Tổ chức không gian hệ thống đô thị, điểm dân cư phù hợp với điều kiện địa lý, tự nhiên của từng khu vực, bảo đảm quốc phòng, an ninh và việc khai

thác tài nguyên thiên nhiên hợp lý của toàn vùng.

1.6.2. Nội dung quy hoạch xây dựng vùng

Quy hoạch xây dựng vùng phải bảo đảm các nội dung chính sau đây:

1.6.2.1. Xác định hệ thống các đô thị, các điểm dân cư để phục vụ công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, các khu vực bảo vệ môi trường, tài nguyên thiên nhiên và các khu chức năng khác;

1.6.2.2. Bố trí hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian và các biện pháp bảo vệ môi trường;

1.6.2.3. Định hướng phát triển các công trình chuyên ngành;

1.6.2.4. Xác định đất dự trữ để phục vụ cho nhu cầu phát triển; sử dụng đất có hiệu quả.

1.6.3. Thẩm quyền lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng

1.6.3.1. Bộ Xây dựng tổ chức lập, thẩm định quy hoạch xây dựng vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt sau khi có ý kiến của các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh có liên quan.

1.6.3.2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý sau khi được Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định.

1.6.4. Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng

1.6.4.1. Quy hoạch xây dựng vùng được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Có sự điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng, quy hoạch phát triển ngành của vùng; chiến lược quốc phòng, an ninh;

b) Có thay đổi về điều kiện địa lý, tự nhiên, dân số và kinh tế - xã hội.

1.6.4.2. Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh, quy hoạch điều chỉnh xây dựng vùng được quy định như sau:

a) Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh, quy hoạch điều chỉnh xây dựng vùng đối với các vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh theo đề nghị của Bộ Xây dựng sau khi có ý kiến của các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh có liên quan;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập nhiệm vụ điều chỉnh và quy hoạch điều chỉnh xây dựng vùng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định.

1.7. QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Quy hoạch chung xây dựng đô thị là việc tổ chức không gian đô thị, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đô thị phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành, bảo đảm quốc phòng, an ninh của từng vùng và của quốc gia trong từng thời kỳ.

Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị là việc cụ thể hoá nội dung của quy hoạch chung xây dựng đô thị, là cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng công trình, cung cấp thông tin, cấp giấy phép xây dựng công trình, giao đất, cho thuê đất để triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình.

1.7.1. Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị

1.7.1.1. Trách nhiệm lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị được

quy định như sau:

a) Bộ Xây dựng lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng các đô thị mới liên tỉnh, các khu công nghệ cao, các khu kinh tế đặc thù, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt sau khi có ý kiến của các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh có liên quan;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Bộ Xây dựng tổ chức thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Đối với đô thị loại 3, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định;

c) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng các đô thị loại 4, loại 5 thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trình Hội đồng nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Hội đồng nhân dân cấp huyện) thông qua và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

1.7.1.2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị bao gồm:

a) Xác định tính chất của đô thị, quy mô dân số đô thị, định hướng phát triển không gian đô thị và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho từng giai đoạn năm năm, mười năm và dự báo hướng phát triển của đô thị cho giai đoạn hai mươi năm;

b) Đối với quy hoạch chung xây dựng cải tạo đô thị, ngoài các nội dung quy định tại điểm a khoản 2 Điều này còn phải xác định những khu vực phải giải toả, những khu vực được giữ lại để chỉnh trang, những khu vực phải được bảo vệ và những yêu cầu cụ thể khác theo đặc điểm của từng đô thị.

1.7.3. Nội dung quy hoạch chung xây dựng đô thị

1.7.3.1. Quy hoạch chung xây dựng đô thị phải bảo đảm xác định tổng mặt bằng sử dụng đất của đô thị theo quy mô dân số của từng giai đoạn quy hoạch; phân khu chức năng đô thị; mật độ dân số, hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật khác của từng khu chức năng và của đô thị; bố trí tổng thể các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, xác định chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường giao thông chính đô thị, xác định cốt xây dựng không chế của từng khu vực và toàn đô thị.

1.7.3.2. Quy hoạch chung xây dựng đô thị phải được thiết kế theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phải tận dụng địa hình, cây xanh, mặt nước và các điều kiện thiên nhiên nơi quy hoạch, giữ gìn bản sắc văn hoá dân tộc.

1.7.3.3. Trong trường hợp quy hoạch chung xây dựng cải tạo đô thị phải đề xuất được các giải pháp giữ lại những công trình, cảnh quan hiện có phù hợp với nhiệm vụ đề ra.

1.7.4. Thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị

1.7.4.1. Bộ Xây dựng tổ chức lập quy hoạch chung xây dựng các đô thị mới liên tỉnh, các khu công nghệ cao, các khu kinh tế đặc thù, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt sau khi có ý kiến của các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh có liên quan.

1.7.4.2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập quy hoạch chung xây dựng

đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 trong phạm vi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Bộ Xây dựng thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Đối với đô thị loại 3, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập quy hoạch chung xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định.

1.7.4.3. Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập quy hoạch chung xây dựng các đô thị loại 4, loại 5, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

1.7.5. Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị

1.7.5.1. Quy hoạch chung xây dựng đô thị được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:

- a) Thay đổi định hướng phát triển kinh tế - xã hội;
- b) Đề thu hút đầu tư các nguồn vốn xây dựng đô thị và các mục tiêu khác không làm thay đổi lớn đến định hướng phát triển đô thị;
- c) Các điều kiện về địa lý, tự nhiên có biến động.

1.7.5.2. Người có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xây dựng đô thị thì phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch, quy hoạch chung xây dựng đô thị đã được điều chỉnh.

1.7.6. Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

1.7.6.1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị căn cứ theo yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, yêu cầu quản lý xây dựng, yêu cầu của các chủ đầu tư xây dựng công trình và ý kiến của nhân dân trong khu vực quy hoạch, nhưng không được trái với quy hoạch chung xây dựng đô thị đã được phê duyệt.

1.7.6.2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị bao gồm:

- a) Yêu cầu diện tích sử dụng đất, quy mô, phạm vi quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực thiết kế;
- b) Lập danh mục đề xuất biện pháp cải tạo cho những công trình cần giữ lại trong khu vực quy hoạch cải tạo;
- c) Những yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế.

1.7.7. Nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

1.7.7.1. Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị phải bảo đảm các nội dung chính sau đây:

- a) Xác định mặt bằng, diện tích đất xây dựng các loại công trình trong khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị;
- b) Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng của các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị;
- c) Các giải pháp thiết kế về hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, các biện pháp bảo đảm cảnh quan, môi trường sinh thái và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật có liên quan;
- d) Đối với các quy hoạch chi tiết cải tạo đô thị phải đề xuất các phương án cải tạo các công trình hiện có phù hợp với nhiệm vụ đề ra và phù hợp với quy hoạch chung xây dựng khu vực.

1.7.7.2. Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được lập trên bản đồ địa hình và bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500 đến 1/2000 tùy theo nhiệm vụ quy hoạch đặt ra.

1.7.8. Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

1.7.8.1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3.

1.7.8.2. Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị loại 4 và loại 5.

1.7.9. Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

1.7.9.1. Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:

- a) Quy hoạch chung xây dựng đô thị được điều chỉnh;
- b) Cần khuyến khích, thu hút đầu tư.

1.7.9.2. Người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị thì phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được điều chỉnh.

1.7.9.3. Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị quy định phải lấy ý kiến của nhân dân trong khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng và không được làm thay đổi lớn đến cơ cấu quy hoạch chung xây dựng.

1.7.10. Thiết kế đô thị

Thiết kế đô thị là việc cụ thể hoá nội dung quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị về kiến trúc các công trình trong đô thị, cảnh quan cho từng khu chức năng, tuyến phố và các khu không gian công cộng khác trong đô thị.

1.7.10.1. Thiết kế đô thị bao gồm những nội dung sau đây:

a) Trong quy hoạch chung xây dựng đô thị, thiết kế đô thị phải quy định và thể hiện được không gian kiến trúc công trình, cảnh quan của từng khu phố, của toàn bộ đô thị, xác định được giới hạn chiều cao công trình của từng khu vực và của toàn bộ đô thị;

b) Trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, thiết kế đô thị phải quy định và thể hiện được cốt xây dựng của mặt đường, vỉa hè, nền công trình và các tầng của công trình, chiều cao công trình, kiến trúc mặt đứng, hình thức kiến trúc mái, màu sắc công trình trên từng tuyến phố;

c) Thiết kế đô thị phải thể hiện được sự phù hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương, hài hoà với cảnh quan thiên nhiên và nhân tạo ở khu vực thiết kế; tận dụng các yếu tố mặt nước, cây xanh; bảo vệ di sản văn hoá, công trình di tích lịch sử - văn hoá, giữ gìn bản sắc văn hoá dân tộc.

1.7.10.2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành các quy định về quản lý kiến trúc để quản lý việc xây dựng theo thiết kế đô thị được duyệt.

1.7.10.3. Chính phủ quy định cụ thể về thiết kế đô thị.

1.8. QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN

Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn là việc tổ chức không gian, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của điểm dân cư nông thôn.

Điểm dân cư nông thôn là nơi cư trú tập trung của nhiều hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định bao gồm trung tâm xã, thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc (sau đây gọi chung là thôn) được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, văn hoá, phong tục, tập quán và các yếu tố khác.

1.8.1. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn

1.8.1.1. Ủy ban nhân dân cấp xã lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

1.8.1.2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn bao gồm:

- a) Dự báo quy mô tăng dân số điểm dân cư nông thôn theo từng giai đoạn;
- b) Tổ chức không gian các cơ sở sản xuất, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề truyền thống trong điểm dân cư nông thôn;
- c) Định hướng phát triển các điểm dân cư.

1.8.2. Nội dung quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn

1.8.2.1. Xác định các khu chức năng, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hướng phát triển cho từng điểm dân cư, thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện tự nhiên, phong tục, tập quán cho từng vùng để hướng dẫn nhân dân xây dựng.

1.8.2.2. Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm xã phải xác định vị trí, diện tích xây dựng của các công trình: trụ sở làm việc của các cơ quan, tổ chức, các công trình giáo dục, y tế, văn hoá, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ và các công trình khác.

1.8.2.3. Đối với những điểm dân cư nông thôn đang tồn tại ổn định lâu dài, khi thực hiện quy hoạch xây dựng thì phải thiết kế cải tạo, chỉnh trang các khu chức năng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

1.8.3. Thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn

Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập quy hoạch xây dựng các điểm dân cư nông thôn thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

1.8.4. Điều chỉnh quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn

1.8.4.1. Quy hoạch điểm dân cư nông thôn được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:

- a) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của địa phương được điều chỉnh;
- b) Quy hoạch xây dựng vùng được điều chỉnh;
- c) Các điều kiện về địa lý, tự nhiên có biến động.

1.8.4.2. Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh và quy hoạch xây dựng điều chỉnh đối với các điểm dân cư nông thôn thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

1.9. QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

1.9.1. Công bố quy hoạch xây dựng

1.9.1.1. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết xây dựng phải lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân liên quan theo nhiệm vụ của từng loại quy hoạch xây dựng.

1.9.1.2. Trong thời hạn ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng, Ủy ban nhân dân các cấp phải công bố rộng rãi quy hoạch chi tiết xây dựng trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý để tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch biết, kiểm tra

và thực hiện. Đối với việc công bố quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung xây dựng do người có thẩm quyền phê duyệt quyết định về nội dung công bố.

1.9.1.3. Căn cứ quy hoạch xây dựng được duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện:

- a) Cắm mốc chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng trên thực địa;
- b) Xác định trên thực địa khu vực cấm xây dựng.

1.9.1.4. Người có trách nhiệm công bố quy hoạch xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc không thực hiện hoặc thực hiện chậm việc công bố quy hoạch gây thiệt hại về kinh tế khi phải giải phóng mặt bằng để đầu tư xây dựng công trình.

1.9.1.5. Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, trong thời hạn ba năm kể từ ngày công bố mà chưa thực hiện hoặc thực hiện không đạt yêu cầu của quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, thì người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng phải có trách nhiệm áp dụng các biện pháp khắc phục và thông báo cho tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch biết. Trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng không thể thực hiện được thì phải điều chỉnh hoặc huỷ bỏ và công bố lại theo quy định.

1.9.2. Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng

1.9.2.1. Cơ quan quản lý về xây dựng các cấp chịu trách nhiệm cung cấp thông tin, chứng chỉ quy hoạch xây dựng cho các chủ đầu tư xây dựng công trình khi có nhu cầu đầu tư xây dựng trong phạm vi được phân cấp quản lý.

1.9.2.2. Việc cung cấp thông tin được thực hiện dưới các hình thức sau đây:

- a) Công khai đồ án quy hoạch xây dựng bao gồm: sơ đồ, mô hình, bản vẽ quy hoạch xây dựng;
- b) Giải thích quy hoạch xây dựng;
- c) Cung cấp chứng chỉ quy hoạch xây dựng.

1.9.2.3. Chứng chỉ quy hoạch xây dựng bao gồm các thông tin về sử dụng đất; các quy định về hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, về kiến trúc, về an toàn phòng, chống cháy, nổ; bảo vệ môi trường và các quy định khác theo quy hoạch chi tiết xây dựng.

1.9.3. Nội dung quản lý quy hoạch xây dựng

1.9.3.1. Quản lý quy hoạch xây dựng bao gồm những nội dung chính sau đây:

- a) Ban hành các quy định về quy hoạch, kiến trúc, các chính sách thu hút đầu tư xây dựng theo thẩm quyền;
- b) Quản lý việc xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng;
- c) Quản lý các mốc giới ngoài thực địa;
- d) Quản lý việc xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- đ) Đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng trái phép, xây dựng sai giấy phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch xây dựng.

1.9.3.2. Người có thẩm quyền quản lý quy hoạch xây dựng theo phân cấp phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những công việc quản lý được giao và phải bồi thường thiệt hại do các quyết định không kịp thời, trái với thẩm quyền gây thiệt hại cho Nhà nước, nhân dân.

Chương II

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

2.1. YÊU CẦU ĐỐI VỚI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:

2.1.1. Dự án đầu tư xây dựng công trình phải đảm bảo các yêu cầu chủ yếu sau đây:

- Phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế- xã hội, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch xây dựng;
- Có phương án thiết kế, phương án công nghệ phù hợp;
- An toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, an toàn phòng chống cháy nổ và bảo vệ môi trường;
- Đảm bảo hiệu quả kinh tế-xã hội của dự án.

2.1.2- Đối với những công trình xây dựng có quy mô lớn, trước khi lập dự án chủ đầu tư xây dựng công trình phải lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình để trình cấp có thẩm quyền cho phép đầu tư.

Nội dung chủ yếu của báo cáo đầu tư xây dựng công trình bao gồm sự cần thiết đầu tư, dự kiến quy mô đầu tư, hình thức đầu tư, phân tích lựa chọn sơ bộ về công nghệ, xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, phương án huy động các nguồn vốn, khả năng hoàn vốn và trả nợ; tính toán sơ bộ hiệu quả đầu tư về mặt kinh tế-xã hội của dự án.

2.1.3. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình có sử dụng vốn Nhà nước, ngoài việc đảm bảo các yêu cầu quy định, việc xác định chi phí xây dựng phải phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng ban hành, hướng dẫn áp dụng. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng vốn hỗ trợ phát triển theo hình thức (ODA) thì phải bảo đảm kịp thời vốn đối ứng.

2.2. PHÂN LOẠI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

2.2.1. Theo quy mô và tính chất:

Dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội thông qua chủ trương và cho phép đầu tư. Các dự án được phân thành 3 nhóm A,B,C cụ thể như sau:

STT	LOẠI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ
-----	---------------------------------------	-----------------

I	Dự án quan trọng quốc gia	Theo Nghị quyết số 66/2006/QH11 của Quốc hội
II	Nhóm A	
1	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: thuộc lĩnh vực bảo vệ an ninh, quốc phòng có tính chất bảo mật quốc gia, có ý nghĩa chính trị - xã hội quan trọng.	Không kể mức vốn
2	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: sản xuất chất độc hại, chất nổ; hạ tầng khu công nghiệp	Không kể mức vốn
3	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: công nghiệp điện, khai thác dầu khí, hoá chất, phân bón, chế tạo máy, xi măng, luyện kim, khai thác chế biến khoáng sản, các dự án giao thông (cầu, cảng biển, cảng sông, sân bay, đường sắt, đường quốc lộ), xây dựng khu nhà ở.	Trên 1.500 tỷ đồng
4	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: thuỷ lợi, giao thông (khác ở điểm II-3), cấp thoát nước và công trình hạ tầng kỹ thuật, kỹ thuật điện, sản xuất thiết bị thông tin, điện tử, tin học, hoá dược, thiết bị y tế, công trình cơ khí khác, sản xuất vật liệu, bưu chính, viễn thông.	Trên 1.000 tỷ đồng
5	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: công nghiệp nhẹ, sành sứ, thuỷ tinh, in, vườn quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên, sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, chế biến nông, lâm sản.	Trên 700 tỷ đồng
6	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: y tế, văn hoá, giáo dục, phát thanh, truyền hình, xây dựng dân dụng khác (trừ xây dựng khu nhà ở), kho tàng, du lịch, thể dục thể thao, nghiên cứu khoa học và các dự án khác.	Trên 500 tỷ đồng
III	Nhóm B	
1	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: công nghiệp điện, khai thác dầu khí, hoá chất, phân bón, chế tạo máy, xi măng, luyện kim, khai thác chế biến khoáng sản, các dự án giao thông (cầu, cảng biển, cảng sông, sân bay, đường sắt, đường quốc lộ), xây dựng khu nhà ở.	Từ 75 đến 1.500 tỷ đồng
2	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: thuỷ lợi, giao thông (khác ở điểm II-3), cấp thoát nước và công trình hạ tầng kỹ thuật, kỹ thuật điện, sản xuất thiết bị thông tin, điện tử, tin học, hoá dược, thiết bị y tế, công trình cơ khí khác, sản xuất vật liệu, bưu chính, viễn thông.	Từ 50 đến 1.000 tỷ đồng
3	Các dự án đầu tư xây dựng CT: hạ tầng kỹ thuật khu	Từ 40 đến 700 tỷ đồng

	đô thị mới, công nghiệp nhẹ, sành sứ, thuỷ tinh, in, vườn quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên, sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, chế biến nông, lâm sản.	
4	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: y tế, văn hoá, giáo dục, phát thanh, truyền hình, xây dựng dân dụng khác (trừ xây dựng khu nhà ở), kho tàng, du lịch, thể dục thể thao, nghiên cứu khoa học và các dự án khác.	Từ 15 đến 500 tỷ đồng
IV	Nhóm C	
1	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: công nghiệp điện, khai thác dầu khí, hoá chất, phân bón, chế tạo máy, xi măng, luyện kim, khai thác chế biến khoáng sản, các dự án giao thông (cầu, cảng biển, cảng sông, sân bay, đường sắt, đường quốc lộ). Các trường phổ thông nằm trong quy hoạch (không kể mức vốn), xây dựng khu nhà ở.	Dưới 75 tỷ đồng
2	Các dự án đầu tư XD công trình: thuỷ lợi, giao thông (khác ở điểm II-3), cấp thoát nước và công trình hạ tầng kỹ thuật, kỹ thuật điện, sản xuất thiết bị thông tin, điện tử, tin học, hoá dược, thiết bị y tế, công trình cơ khí khác, sản xuất vật liệu, bưu chính, viễn thông.	Dưới 50 tỷ đồng
3	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: công nghiệp nhẹ, sành sứ, thuỷ tinh, in, vườn quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên, sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, chế biến nông, lâm sản.	Dưới 40 tỷ đồng
4	Các dự án đầu tư xây dựng công trình: y tế, văn hoá, giáo dục, phát thanh, truyền hình, xây dựng dân dụng khác (trừ xây dựng khu nhà ở), kho tàng, du lịch, thể dục thể thao, nghiên cứu khoa học và các dự án khác.	Dưới 15 tỷ đồng

Ghi chú :

1. Các dự án nhóm A về đường sắt, đường bộ phải được phân đoạn theo chiều dài đường, cấp đường, cầu theo hướng dẫn của Bộ Giao thông vận tải.

2. Các dự án xây dựng trụ sở, nhà làm việc của cơ quan nhà nước phải thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

2.2.2 Theo nguồn vốn:

- 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 vốn tư nhân hoặc sử dụng hỗn hợp nhiều nguồn vốn.

2.3. BÁO CÁO ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VÀ XIN PHÉP ĐẦU TƯ.

2.3.1. Khái niệm:

Báo cáo đầu tư xây dựng công trình là hồ sơ xin chủ trương đầu tư xây dựng công trình để cấp có thẩm quyền cho phép đầu tư.

Đối với các dự án quan trọng quốc gia theo Nghị quyết số 66/2006/QH11 của Quốc hội thì chủ đầu tư phải lập Báo cáo đầu tư trình Chính phủ xem xét đề trình Quốc hội thông qua chủ trương và cho phép đầu tư. Đối với các dự án khác, chủ đầu tư không phải lập Báo cáo đầu tư.

Đối với dự án nhóm A không có trong quy hoạch ngành được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư phải báo cáo Bộ quản lý ngành để xem xét, bổ sung quy hoạch theo thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận bổ sung quy hoạch trước khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

Vị trí, quy mô xây dựng công trình phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; nếu chưa có trong quy hoạch xây dựng thì phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

2.3.2. Nội dung Báo cáo đầu tư xây dựng công trình:

a- Sự cần thiết phải đầu tư xây dựng công trình, các điều kiện thuận lợi và khó khăn; chế độ khai thác và sử dụng tài nguyên quốc gia nếu có;

b- Dự kiến quy mô đầu tư:

+ Công suất, diện tích xây dựng;

+ Các hạng mục công trình bao gồm: Công trình chính, công trình phụ và các công trình khác;

+ Dự kiến về địa điểm xây dựng công trình và nhu cầu sử dụng đất;

c- Phân tích, lựa chọn sơ bộ :

+ Công nghệ, kỹ thuật;

+ Các điều kiện cung cấp vật tư thiết bị, nguyên liệu, năng lượng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật;

+ Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư nếu có;

+ Các ảnh hưởng của dự án đối với môi trường sinh thái, phòng chống cháy nổ, an ninh, quốc phòng.

d- Hình thức đầu tư:

+ Xác định sơ bộ tổng mức đầu tư;

+ Thời hạn đầu tư của dự án;

+ Phương án huy động vốn theo tiến độ và hiệu quả kinh tế-xã hội của dự án và phân kỳ đầu tư nếu có.

2.3.3- Xin phép đầu tư xây dựng công trình.

a- Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi Báo cáo đầu tư xây dựng công trình tới Bộ quản lý ngành. Bộ quản lý ngành là cơ quan đầu mối giúp Thủ tướng chính phủ lấy ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương liên quan, tổng hợp và đề xuất ý kiến trình Thủ tướng chính phủ.

b- Thời hạn lấy ý kiến.

Trong vòng 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Báo cáo đầu tư xây dựng công trình, Bộ quản lý ngành phải gửi công văn lấy ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương liên quan.

Trong vòng 30 ngày làm việc kể từ khi nhận được đề nghị, cơ quan được

hỏi ý kiến phải có văn bản trả lời về những nội dung thuộc phạm vi quản lý của mình. Trong vòng 7 ngày sau khi nhận được văn bản trả lời theo thời hạn trên, Bộ quản lý ngành phải lập báo cáo trình Thủ tướng chính phủ.

c- Báo cáo trình thủ tướng chính phủ bao gồm:

Tóm tắt nội dung Báo cáo đầu tư, tóm tắt ý kiến các Bộ, ngành và đề xuất ý kiến về việc cho phép đầu tư xây dựng công trình kèm theo bản gốc văn bản ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương có liên quan.

2.4. DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

2.4.1. Khái niệm

Dự án đầu tư xây dựng công trình là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc bỏ vốn để xây dựng mới, mở rộng hoặc cải tạo những công trình xây dựng nhằm mục đích phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong một thời hạn nhất định. Dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở.

Khi đầu tư xây dựng công trình, chủ đầu tư phải lập dự án để làm rõ sự cần thiết phải đầu tư và hiệu quả đầu tư xây dựng công trình, trừ những trường hợp sau:

- + Công trình xây dựng cho mục đích tôn giáo;
- + Công trình cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới trụ sở cơ quan có tổng mức đầu tư dưới 3 tỷ đồng;
- + Các dự án hạ tầng kỹ thuật có tổng mức đầu tư dưới 7 tỷ đồng sử dụng vốn ngân sách không nhằm mục đích kinh doanh, phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế-xã hội, quy hoạch xây dựng và đã có chủ trương đầu tư hoặc đã được bố trí trong kế hoạch đầu tư hàng năm.
- + Công trình xây dựng là nhà ở riêng lẻ của dân.

2.4.2. Nội dung dự án

Nội dung dự án bao gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở

Đối với các dự án nhóm B chưa có trong quy hoạch kinh tế kỹ thuật- xã hội, quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng thì trước khi lập dự án phải có ý kiến thỏa thuận bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt về quy hoạch.

2.4.2.1- Nội dung phần thuyết minh:

a) Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư, đánh giá nhu cầu thị trường, tiêu thụ sản phẩm đối với dự án sản xuất, kinh doanh hình thức đầu tư xây dựng công trình; địa điểm xây dựng, nhu cầu sử dụng đất; điều kiện cung cấp nguyên liệu, nhiên liệu và các yếu tố đầu vào khác.

b) Mô tả về quy mô và diện tích xây dựng công trình, các hạng mục công trình bao gồm công trình chính, công trình phụ và các công trình khác; phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ và công xuất.

c) Các giải pháp thực hiện bao gồm:

- + Phương pháp giải phòng mặt bằng, tái định cư và phương án hỗ trợ xây dựng hạ tầng kỹ thuật nếu có;
- + Các phương án thiết kế kiến trúc đối với công trình trong đô thị và công trình có yêu cầu kiến trúc;
- + Phương án khai thác dự án và sử dụng lao động;
- + Phân đoạn thực hiện, tiến độ thực hiện và hình thức quản lý dự án.

đ) Đánh giá tác động môi trường, các giải pháp phòng, chống cháy, nổ và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

e) Tổng mức đầu tư của dự án; khả năng thu xếp vốn, nguồn vốn và khả năng cấp vốn theo tiến độ; phương án hoàn trả vốn đối với vốn dự án có yêu cầu thu hồi vốn; các chỉ tiêu tài chính và phân tích đánh giá hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội của dự án.

2.4.2.2- Nội dung thiết kế cơ sở của dự án

a) Nội dung thiết kế cơ sở bao gồm phần thuyết minh và phần bản vẽ, bảo đảm thể hiện được các phương án thiết kế, là căn cứ để xác định tổng mức đầu tư và triển khai các bước thiết kế tiếp theo.

b) Phần thuyết minh thiết kế cơ sở bao gồm các nội dung:

+ Đặc điểm tổng mặt bằng; phương án tuyến công trình đối với công trình xây dựng theo tuyến; phương án kiến trúc đối với công trình có yêu cầu kiến trúc; phương án và sơ đồ công nghệ đối với công trình có yêu cầu công nghệ;

+ Kết cấu chịu lực chính của công trình; phòng chống cháy, nổ; bảo vệ môi trường; hệ thống kỹ thuật và hệ thống hạ tầng kỹ thuật công trình, sự kết nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào;

+ Mô tả đặc điểm tải trọng và các tác động đối với công trình;

+ Danh mục các quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng.

c) Phần bản vẽ thiết kế cơ sở được thể hiện với các kích thước chủ yếu, bao gồm:

+ Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án tuyến công trình đối với công trình xây dựng theo tuyến;

+ Bản vẽ thể hiện phương án kiến trúc đối với công trình có yêu cầu kiến trúc;

+ Sơ đồ công nghệ đối với công trình có yêu cầu công nghệ;

+ Bản vẽ thể hiện kết cấu chịu lực chính của công trình; bản vẽ hệ thống kỹ thuật và hệ thống hạ tầng kỹ thuật công trình."

2.4.3. Hồ sơ trình duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình

Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ dự án đầu tư xây dựng công trình tới người quyết định đầu tư để phê duyệt:

Hồ sơ gồm:

1- Tờ trình phê duyệt dự án đầu tư ;

2- Dự án bao gồm các phần thuyết minh và thiết kế cơ sở; văn bản thẩm định của các Bộ, ngành liên quan (nếu có);

3- Các văn bản thẩm định của cơ quan có thẩm quyền;

4- Văn bản cho phép đầu tư đối với dự án nhóm A; văn bản chấp thuận bổ sung quy hoạch đối với dự án nhóm A chưa có trong quy hoạch ngành.

2.4.4. Thẩm quyền thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình

a). Người quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định dự án trước khi phê duyệt. Đầu mỗi thẩm định dự án là đơn vị chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư. Đơn vị đầu mỗi thẩm định dự án có trách nhiệm gửi hồ sơ dự án lấy ý kiến thẩm định thiết kế cơ sở của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 6 Điều này và lấy ý kiến các cơ quan liên quan để thẩm định dự án.

b). Thủ tướng Chính phủ thành lập Hội đồng thẩm định nhà nước về các dự

án đầu tư để tổ chức thẩm định dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư và dự án khác nếu thấy cần thiết.

c). Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước:

+ Cơ quan cấp Bộ tổ chức thẩm định dự án do mình quyết định đầu tư. Đầu mối tổ chức thẩm định dự án là đơn vị chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư;

+ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định dự án do mình quyết định đầu tư. Sở Kế hoạch và Đầu tư là đầu mối tổ chức thẩm định dự án.

Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã tổ chức thẩm định dự án do mình quyết định đầu tư. Đầu mối thẩm định dự án là đơn vị có chức năng quản lý kế hoạch ngân sách trực thuộc người quyết định đầu tư.

d). Đối với dự án khác thì người quyết định đầu tư tự tổ chức thẩm định dự án.

đ). Thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở:

- Đối với dự án quan trọng quốc gia và dự án nhóm A, không phân biệt nguồn vốn, việc thẩm định thiết kế cơ sở được thực hiện như sau:

Bộ Công nghiệp tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình hầm mỏ, dầu khí, nhà máy điện, đường dây tải điện, trạm biến áp, hóa chất, vật liệu nổ công nghiệp, chế tạo máy, luyện kim và các công trình công nghiệp chuyên ngành;

Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình thủy lợi, đê điều;

Bộ Giao thông vận tải tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông;

Bộ Xây dựng tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp vật liệu xây dựng, hạ tầng kỹ thuật đô thị và các dự án đầu tư xây dựng công trình khác do Thủ tướng Chính phủ yêu cầu.

Riêng đối với dự án đầu tư xây dựng một công trình dân dụng dưới 20 tầng thì Sở Xây dựng tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở.

Đối với dự án bao gồm nhiều loại công trình khác nhau thì Bộ chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở là một trong các Bộ nêu trên có chức năng quản lý loại công trình quyết định tính chất, mục tiêu của dự án. Bộ chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở có trách nhiệm lấy ý kiến bằng văn bản của các Bộ, ngành quản lý công trình chuyên ngành và cơ quan liên quan để thẩm định thiết kế cơ sở.

- Đối với các dự án nhóm B, C, không phân biệt nguồn vốn, trừ các dự án nhóm B, C quy định tại điểm c, điểm d mục này, việc thẩm định thiết kế cơ sở được thực hiện như sau:

Sở Công nghiệp tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình hầm mỏ, dầu khí, nhà máy điện, đường dây tải điện, trạm biến áp, hóa chất, vật liệu nổ công nghiệp, chế tạo máy, luyện kim và các công trình công nghiệp chuyên ngành;

Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình thủy lợi, đê điều;

Sở Giao thông vận tải tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở các công trình thuộc

dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông;

Sở Xây dựng tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp vật liệu xây dựng và các dự án đầu tư xây dựng công trình khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh yêu cầu.

Riêng dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị thì Sở Xây dựng hoặc Sở Giao thông công chính hoặc Sở Giao thông vận tải tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở phù hợp với chức năng, nhiệm vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Đối với dự án bao gồm nhiều loại công trình khác nhau thì Sở chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở là một trong các Sở nêu trên có chức năng quản lý loại công trình quyết định tính chất, mục tiêu của dự án. Sở chủ trì tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở có trách nhiệm lấy ý kiến bằng văn bản của các Sở quản lý công trình chuyên ngành và cơ quan liên quan để thẩm định thiết kế cơ sở.

- Đối với các dự án nhóm B, C do Bộ Công nghiệp, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Xây dựng, các tập đoàn kinh tế và Tổng công ty nhà nước đầu tư thuộc chuyên ngành do mình quản lý thì các Bộ, doanh nghiệp này tự tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở sau khi có ý kiến của địa phương về quy hoạch xây dựng và bảo vệ môi trường.

- Đối với các dự án nhóm B, C có công trình xây dựng theo tuyến qua nhiều địa phương thì Bộ được quy định tại điểm a khoản này tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở và có trách nhiệm lấy ý kiến của địa phương nơi có công trình xây dựng về quy hoạch xây dựng và bảo vệ môi trường.

- Cơ quan tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở có trách nhiệm gửi kết quả thẩm định thiết kế cơ sở tới đơn vị đầu mối thẩm định dự án. Thời gian thẩm định thiết kế cơ sở không quá 30 ngày làm việc đối với dự án quan trọng quốc gia, 20 ngày làm việc đối với dự án nhóm A, 15 ngày làm việc đối với dự án nhóm B và 10 ngày làm việc với dự án nhóm C, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ."

2.4.5. Nội dung thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình

a). Nội dung thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình của người quyết định đầu tư:

Xem xét các yếu tố đảm bảo tính hiệu quả của dự án, bao gồm: sự cần thiết đầu tư; các yếu tố đầu vào của dự án; quy mô, công suất, công nghệ, thời gian, tiến độ thực hiện dự án; phân tích tài chính, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án;

Xem xét các yếu tố đảm bảo tính khả thi của dự án, bao gồm: sự phù hợp với quy hoạch; nhu cầu sử dụng đất, tài nguyên (nếu có); khả năng giải phóng mặt bằng, khả năng huy động vốn đáp ứng tiến độ của dự án; kinh nghiệm quản lý của chủ đầu tư; kết quả thẩm định thiết kế cơ sở; khả năng hoàn trả vốn vay; giải pháp phòng, chống cháy nổ; các yếu tố ảnh hưởng đến dự án như quốc phòng, an ninh, môi trường trên cơ sở ý kiến bằng văn bản của các cơ quan liên quan và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

b). Nội dung thẩm định thiết kế cơ sở của cơ quan có thẩm quyền:

- Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; sự kết nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào;

- Việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng, môi trường, phòng

chống cháy nổ;

- Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức tư vấn, năng lực hành nghề của cá nhân lập thiết kế cơ sở theo quy định."

2.4.6. Thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng công trình

a)- Thủ tướng chính phủ quyết định đầu tư các dự án đã được quốc hội chủ trương và cho phép đầu tư;

b)- Đối với các dự án khác sử dụng vốn ngân sách nhà nước

Bộ trưởng, thủ trưởng ngành Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan quản lý tài chính của Đảng, cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị-xã hội, tổ chức chính trị-xã hội nghề nghiệp và chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định đầu tư các dự án nhóm A,B,C;

Bộ trưởng, thủ trưởng ngành Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, và chủ tịch UBND cấp tỉnh được ủy quyền hoặc phân cấp quyết định đầu tư các dự án nhóm B,C cho cơ quan cấp dưới trực tiếp;

Chủ tịch UBND cấp Huyện, cấp xã được quyết định đầu tư các dự án trong phạm vi ngân sách của địa phương sau khi thông qua Hội đồng nhân dân cùng cấp;

Tùy theo điều kiện cụ thể của từng địa phương, Chủ tịch UBND cấp tỉnh quy định cụ thể cho UBND cấp huyện được quyết định đầu tư các dự án thuộc ngân sách địa phương có mức vốn đầu tư không lớn hơn 5 tỷ đồng và Chủ tịch UBND cấp xã không lớn hơn 3 tỷ đồng. Đối với các thành phố trực thuộc trung ương, việc phân cấp theo quy định riêng được thủ tướng chính phủ cho phép;

c)- Các dự án sử dụng vốn khác, vốn hỗn hợp chủ đầu tư tự quyết định đầu tư và chịu trách nhiệm.

d)- Người có thẩm quyền quyết định đầu tư chỉ được quyết định đầu tư khi đã có kết quả thẩm định dự án. Riêng đối với các dự án sử dụng vốn tín dụng, tổ chức cho vay vốn thẩm định phương án tài chính và phương án trả nợ để chấp thuận cho vay hoặc không cho vay trước khi người có thẩm quyền quyết định đầu tư.

đ)- Nội dung quyết định đầu tư xây dựng công trình theo quy định.

2.4.7. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân lập dự án đầu tư xây dựng công trình:

a)- Tổ chức lập hồ sơ dự án xây dựng công trình phải đáp ứng được các điều kiện:

- Có đăng ký hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Có điều kiện năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Có người đủ năng lực hành nghề lập dự án đầu tư xây dựng công trình phù hợp với yêu cầu đầu tư xây dựng công trình để đảm nhận chức danh chủ nhiệm dự án; cá nhân tham gia dự án phía có năng lực hành nghề phù hợp với từng loại dự án đầu tư xây dựng công trình.

b)- Cá nhân hành nghề độc lập lập hồ sơ dự án xây dựng công trình phải đáp ứng được các điều kiện:

- Có đăng ký hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Có năng lực hành nghề lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

2.4.8. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc

lập dự án đầu tư xây dựng công trình:

a) - Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình có các quyền:

- Được tự thực hiện lập dự án đầu tư xây dựng công trình khi có đủ điều kiện năng lực lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Đàm phán, ký kết, giám sát thực hiện hợp đồng;
- Yêu cầu các tổ chức có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình; Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng khi nhà thầu vi phạm Dự án vi phạm hợp đồng;
- Có các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b)- Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau:

- Thuê tư vấn lập dự án trường hợp không có đủ điều kiện năng lực lập dự án đầu tư xây dựng công trình để tự thực hiện;
- Xác nhận nội dung nhiệm vụ của dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình cho tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Tổ chức nghiệm thu, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt;
- Thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết;
- Lưu giữ hồ sơ dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Bồi thường thiệt hại do sử dụng tư vấn không phù hợp với điều kiện năng lực lập dự án đầu tư xây dựng công trình, cung cấp thông tin sai lệch; thẩm định, nghiệm thu không theo đúng quy định và có hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
- Có các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2.4.9. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình:

a) Quyền:

- Yêu cầu chủ đầu tư cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Từ chối thực hiện các yêu cầu trái pháp luật của chủ đầu tư;
- Có các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b) Nghĩa vụ:

- Chỉ được nhận lập dự án đầu tư xây dựng công trình phù hợp với năng lực hoạt động xây dựng của mình;
- Thực hiện đúng công việc theo hợp đồng đã ký;
- Chịu trách nhiệm về chất lượng dự án đầu tư xây dựng công trình được lập;
- Không được tiết lộ cấp thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do mình đảm nhận khi chưa được phép của bên thuê hoặc người có thẩm quyền;
- Bồi thường thiệt hại khi sử dụng các thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, giải pháp kỹ thuật không phù hợp và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- Có các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2.5. BÁO CÁO KINH TẾ-KỸ THUẬT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

2.5.1. Khái niệm

Báo cáo kinh tế-kỹ thuật xây dựng công trình là dự án đầu tư xây dựng công trình rút gọn trong đó chỉ đặt ra các yêu cầu cơ bản theo quy định.

Khi đầu tư xây dựng các công trình sau đây, chủ đầu tư không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình mà chỉ lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình để trình người quyết định đầu tư phê duyệt:

a) Công trình xây dựng cho mục đích tôn giáo;

b) Các công trình xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, nâng cấp có tổng mức đầu tư dưới 7 tỷ đồng, phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế- xã hội, quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng; trừ trường hợp người quyết định đầu tư thấy cần thiết và yêu cầu phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình."

c) Các dự án hạ tầng kỹ thuật có tổng mức đầu tư dưới 7 tỷ đồng sử dụng vốn ngân sách không nhằm mục đích kinh doanh, phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế-xã hội, quy hoạch xây dựng và đã có chủ trương đầu tư hoặc đã được bố trí trong kế hoạch đầu tư hàng năm.

d) Công trình xây dựng là nhà ở riêng lẻ của dân (Phải lập hồ sơ xin cấp phép xây dựng).

2.5.2. Nội dung của Báo cáo kinh tế-kỹ thuật

- Sự cần thiết đầu tư, mục tiêu xây dựng công trình
- Địa điểm xây dựng công trình;
- Quy mô, công suất công trình;
- Nguồn kinh phí xây dựng công trình;
- Thời hạn xây dựng;
- Hiệu quả công trình;
- Phương án phòng chống cháy, nổ;
- Bản vẽ thiết kế thi công và dự toán công trình.

2.5.3. Thẩm định, phê duyệt Báo cáo kinh tế-kỹ thuật xây dựng công trình

2.5.3.1. Đối với các công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước:

a)- Chủ đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình để trình người có thẩm quyền quyết định đầu tư phê duyệt. Trường hợp cần thiết thì chủ đầu tư có thể thuê tư vấn thẩm tra để làm cơ sở cho việc thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình. Các nội dung quản lý nhà nước về xây dựng được thực hiện thông qua việc cấp giấy phép xây dựng.

Kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình được lập theo mẫu quy định.

b)- Hồ sơ Báo cáo kinh tế-kỹ thuật xây dựng công trình (dưới đây viết tắt là Báo cáo kinh tế – kỹ thuật) do chủ đầu tư trình thẩm định, bao gồm:

- + Tờ trình thẩm định Báo cáo kinh tế-kỹ thuật;
- + Báo cáo kinh tế kỹ thuật;

+ Báo cáo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình.

c)- Người quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định Báo cáo kinh tế -kỹ thuật trước khi phê duyệt. Đơn vị đầu mối thẩm định Báo cáo kinh tế

-kỹ thuật trước là đơn vị chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư.

d)- Thời gian thẩm định Báo cáo kinh tế -kỹ thuật không quá 15 ngày làm việc.

đ)- Nội dung thẩm định Báo cáo kinh tế -kỹ thuật;

- Xem xét các yếu tố đảm bảo tính hiệu quả, bao gồm: sự cần thiết đầu tư; quy mô; thời gian thực hiện; tổng mức đầu tư; hiệu quả về kinh tế-xã hội.

- Xem xét các yếu tố đảm bảo tính khả thi, bao gồm: nhu cầu sử dụng đất; khả năng giải phóng mặt bằng; các yếu tố ảnh hưởng đến công trình như quốc phòng, an ninh, môi trường và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Xem xét thêm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán,

e)- Phê duyệt Báo cáo kinh tế-kỹ thuật:

- Đơn vị đầu mối thẩm định Báo cáo kinh tế-kỹ thuật có trách nhiệm gửi hồ sơ Báo cáo kinh tế -kỹ thuật tới người quyết định đầu tư để phê duyệt.

- Hồ sơ trình phê duyệt Báo cáo kinh tế-kỹ thuật bao gồm: Tờ trình phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật theo mẫu; Hồ sơ của chủ đầu tư trình thêm định Báo cáo kinh tế-kỹ thuật.

- Quyết định phê duyệt Báo cáo kinh tế-kỹ thuật.

Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đã được phê duyệt có nghĩa là người có thẩm quyền quyết định đầu tư đã phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán; chủ đầu tư không phải phê duyệt lại mà chỉ cần ký xác nhận và đóng dấu đã phê duyệt vào thiết kế bản vẽ thi công trước khi đưa ra thi công.

2.5.3.2-Đối với dự án sử dụng nguồn vốn khác:

Người có thẩm quyền quyết định đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt Báo cáo kinh tế -kỹ thuật và chịu trách nhiệm về nội dung phê duyệt của mình. Các nội dung quản lý nhà nước về xây dựng sẽ được thực hiện thông qua việc cấp giấy phép xây dựng.

Chương III

QUẢN LÝ DỰ ÁN, QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

3.1. QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

3.1.1. Khái niệm

Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình là quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ thi công, an toàn lao động và môi trường xây dựng.

3.1.2. Các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình

Các hình thức quản lý dự án

Căn cứ vào điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân người quyết định đầu tư quyết định lựa chọn một trong các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình sau đây:

a. Trường hợp chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án thì chủ đầu tư thành lập Ban quản lý dự án để giúp chủ đầu tư làm đầu mối quản lý dự án. Ban quản lý dự án phải có năng lực tổ chức thực hiện nhiệm vụ quản lý dự án theo yêu cầu của chủ đầu tư. Ban quản lý dự án có thể thuê tư vấn quản lý, giám sát một số phần việc mà Ban quản lý dự án không có đủ điều kiện, năng lực để thực hiện nhưng phải được sự đồng ý của chủ đầu tư.

Đối với dự án có quy mô nhỏ, đơn giản có tổng mức đầu tư dưới 1 tỷ đồng thì chủ đầu tư có thể không lập Ban quản lý dự án mà sử dụng bộ máy chuyên môn của mình để quản lý, điều hành dự án hoặc thuê người có chuyên môn, kinh nghiệm để giúp quản lý thực hiện dự án.

b. Trường hợp chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn quản lý điều hành dự án thì tổ chức tư vấn đó phải có đủ điều kiện năng lực tổ chức quản lý phù hợp với quy mô, tính chất của dự án. Trách nhiệm, quyền hạn của tư vấn quản lý dự án được thực hiện theo hợp đồng thỏa thuận giữa hai bên. Tư vấn quản lý dự án được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn tham gia quản lý nhưng phải được chủ đầu tư chấp thuận và phù hợp với hợp đồng đã ký với chủ đầu tư. Khi áp dụng hình thức thuê tư vấn quản lý dự án, chủ đầu tư vẫn phải sử dụng các đơn vị chuyên môn thuộc bộ máy của mình hoặc chỉ định đầu mối để kiểm tra, theo dõi việc thực hiện hợp đồng của tư vấn quản lý dự án. "

2.1.3. Nhiệm vụ, quyền hạn của chủ đầu tư và ban quản lý dự án trong trường hợp chủ đầu tư thành lập Ban quản lý dự án

a. Chủ đầu tư thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn kể từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng đảm bảo tính hiệu quả, tính khả thi của dự án và tuân thủ các quy định của pháp luật. Chủ đầu tư có trách nhiệm thành lập Ban quản lý dự án để giúp chủ đầu tư quản lý thực hiện dự án. Việc giao nhiệm vụ và uỷ quyền cho Ban quản lý dự án phải được thể hiện trong quyết định thành lập Ban quản lý dự án. Chủ đầu tư có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra và chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Ban quản lý dự án.

b. Ban quản lý dự án thực hiện nhiệm vụ do chủ đầu tư giao và quyền hạn

do chủ đầu tư uỷ quyền. Ban quản lý dự án chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật theo nhiệm vụ được giao và quyền hạn được uỷ quyền."

3.1.4.Nhiệm vụ của chủ đầu tư và tổ chức tư vấn quản lý dự án trong trường hợp chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án

Người quyết định đầu tư quyết định hình thức lựa chọn tư vấn quản lý dự án. Tổ chức tư vấn được lựa chọn phải đủ điều kiện và năng lực phù hợp với quy mô, tính chất của dự án. Tổ chức tư vấn phải là tổ chức tư vấn độc lập.

3.1.4.1.Trách nhiệm của chủ đầu tư trong trường hợp chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án:

- a) Lựa chọn và ký hợp đồng với tổ chức tư vấn quản lý dự án đủ điều kiện năng lực và phù hợp với dự án;
- b) Ký thanh toán cho nhà thầu theo yêu cầu của tư vấn quản lý dự án;
- c) Tạo điều kiện cho hoạt động của tổ chức tư vấn quản lý dự án;
- d) Chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại khi thông đồng với tổ chức tư vấn quản lý dự án hoặc nhà thầu làm thất thoát vốn đầu tư.

3.1.4.2.Nhiệm vụ của tổ chức tư vấn quản lý dự án:

- a) Kiểm tra hồ sơ thiết kế, dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình để chủ đầu tư phê duyệt;
- b) Lập hồ sơ mời thầu, tư vấn lựa chọn nhà thầu;
- c) Thực hiện việc giám sát thi công công trình khi có đủ điều kiện và năng lực;
- e) Nghiệm thu, thanh toán, quyết toán các hợp đồng đã ký kết; tư vấn quản lý dự án phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật về tính chính xác, hợp lý về giá trị thanh toán;
- g) Quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí xây dựng, an toàn và vệ sinh môi trường của dự án;
- h) Nghiệm thu, bàn giao công trình;
- i) Lập báo cáo thực hiện vốn đầu tư hàng năm, báo cáo quyết toán khi dự án hoàn thành đưa vào khai thác, sử dụng;

Tùy điều kiện của dự án, chủ đầu tư có thể giao các nhiệm vụ khác cho tư vấn quản lý dự án và phải được ghi cụ thể trong hợp đồng.

3.1.4.3.Tổ chức tư vấn quản lý dự án phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về các nội dung đã cam kết trong hợp đồng. Phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra trong quá trình quản lý dự án. Tư vấn quản lý dự án phải chịu trách nhiệm về các hoạt động quản lý dự án tại công trường xây dựng.

3.2.QUẢN LÝ CHI PHÍ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

3.2.1.Khái niệm

Chi phí đầu tư xây dựng công trình là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng công trình xây dựng.

Chi phí đầu tư xây dựng công trình được biểu thị qua chỉ tiêu tổng mức đầu tư của dự án ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng công trình, dự toán xây dựng công trình ở giai đoạn thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình, giá trị thanh toán, quyết toán vốn đầu tư khi kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác sử dụng.

Chi phí đầu tư xây dựng công trình được lập theo từng công trình cụ thể, phù hợp với giai đoạn đầu tư xây dựng công trình, các bước thiết kế và các quy định của Nhà nước.

Chủ đầu tư xây dựng công trình chịu trách nhiệm toàn diện việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến khi kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác sử dụng.

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

Việc lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình phải đảm bảo mục tiêu, hiệu quả đầu tư, đồng thời phải đảm bảo tính khả thi của dự án đầu tư xây dựng công trình, đảm bảo tính đúng, tính đủ, hợp lý, phù hợp với điều kiện thực tế và yêu cầu khách quan của cơ chế thị trường

3.2.3. Quản lý tổng mức đầu tư xây dựng công trình

a) Tổng mức đầu tư dự án là khái toán chi phí của toàn bộ dự án được xác định trong giai đoạn lập dự án, gồm chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư; chi phí khác bao gồm cả vốn lưu động đối với các dự án sản xuất kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng và chi phí dự phòng.

b) Tổng mức đầu tư của dự án được ghi trong quyết định đầu tư là cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án. Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, tổng mức vốn đầu tư là giới hạn chi phí tối đa mà chủ đầu tư được phép sử dụng để đầu tư xây dựng công trình.

c) Tổng mức đầu tư dự án được xác định trên cơ sở khối lượng các công việc cần thực hiện của dự án, thiết kế cơ sở, suất vốn đầu tư, chi phí chuẩn bị xây dựng, chi phí xây dựng của các dự án có tiêu chuẩn kinh tế-kỹ thuật tương tự đã thực hiện.

d) Tổng mức đầu tư dự án chỉ được điều chỉnh khi dự án được điều chỉnh theo quy định.

đ) Việc điều chỉnh tổng mức đầu tư của dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước phải được người quyết định đầu tư cho phép và được thẩm định lại đối với các phần thay đổi so với mức đầu tư đã được phê duyệt. Đối với các dự án sử dụng vốn khác thì chủ đầu tư xây dựng công trình tự quyết định việc điều chỉnh.

3.2.4. Quản lý dự toán và tổng dự toán xây dựng công trình

a) Dự toán xây dựng được xác định theo công trình xây dựng. Dự toán xây dựng công trình bao gồm dự toán xây dựng các hạng mục, dự toán các công việc hạng mục thuộc công trình.

Dự toán xây dựng công trình được lập trên cơ sở khối lượng xác định theo thiết kế hoặc từ yêu cầu, nhiệm vụ công việc cần thực hiện của công trình và đơn giá, định mức chi phí cần thiết để thực hiện khối lượng đó. Nội dung dự toán xây dựng công trình bao gồm chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí khác và chi phí dự phòng.

b) Dự toán xây dựng công trình được phê duyệt là cơ sở để ký kết hợp đồng, thanh toán giữa chủ đầu tư với các nhà thầu trong các trường hợp chỉ định thầu; là cơ sở xác định giá thành xây dựng công trình.

c) Tổng dự toán xây dựng công trình của dự án là toàn bộ chi phí cần thiết để đầu tư xây dựng công trình được xác định trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật đối với trường hợp thiết kế 3 bước, thiết kế bản vẽ thi công đối với các trường hợp

thiết kế 1 bước và 2 bước và là căn cứ để quản lý chi phí xây dựng công trình.

Tổng dự toán bao gồm tổng các dự toán xây dựng công trình và các chi phí khác thuộc dự án. Đối với dự toán chỉ có một công trình thì dự toán xây dựng đồng thời là tổng dự toán.

d) Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn tín dụng do nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước khi khởi công xây dựng công trình phải có thiết kế, dự toán và tổng dự toán được duyệt. Đối với các dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A nếu chưa có tổng dự toán được duyệt nhưng cần thiết phải khởi công thi công công trình, hạng mục công trình khởi công phải có thiết kế và dự toán được duyệt. Chậm nhất là đến khi thực hiện được 30% giá trị xây dựng trong tổng mức đầu tư phải có tổng dự toán được phê duyệt

3.2.5. Tạm ứng vốn đầu tư xây dựng công trình

Việc tạm ứng vốn đầu tư xây dựng công trình thực hiện ngay sau khi hợp đồng có hiệu lực (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác) và được quy định cụ thể như sau:

a) *Đối với hợp đồng tư vấn:* mức vốn tạm ứng tối thiểu là 25% giá trị của hợp đồng đối với công việc phải thuê tư vấn. Đối với các hợp đồng tư vấn do tổ chức nước ngoài thực hiện, việc tạm ứng theo thông lệ quốc tế.

b) *Đối với gói thầu thi công xây dựng:*

- Gói thầu từ 50 tỷ trở lên, mức tạm ứng bằng 10% giá trị hợp đồng.

- Gói thầu từ 10 tỷ đến dưới 50 tỷ, mức tạm ứng bằng 15% giá trị hợp đồng.

- Gói thầu dưới 10 tỷ, mức tạm ứng bằng 20% giá trị hợp đồng.

c) *Đối với gói thầu mua sắm thiết bị:*

Tùy theo giá trị của gói thầu mức tạm ứng vốn do hai bên thỏa thuận nhưng không nhỏ hơn 10% giá trị của gói thầu. Một số cấu kiện, bán thành phẩm trong xây dựng có giá trị lớn được sản xuất trước để đảm bảo tiến độ thi công xây dựng và một số loại vật liệu đặc chủng, vật tư phải được dự trữ theo mùa được tạm ứng vốn. Mức tạm ứng vốn theo nhu cầu cần thiết của việc sản xuất, nhập khẩu và dự trữ các loại vật tư nói trên.

d) *Vốn tạm ứng cho công việc giải phóng mặt bằng :* được thực hiện theo kế hoạch giải phóng mặt bằng.

đ) *Đối với gói thầu sử dụng vốn ngân sách nhà nước :* thì mức tạm ứng vốn không vượt quá kế hoạch vốn hàng năm của gói thầu.

e) Việc thu hồi vốn tạm ứng bắt đầu khi gói thầu được thanh toán khối lượng hoàn thành đạt từ 20% đến 30% giá trị hợp đồng. Vốn tạm ứng được thu hồi dần vào từng thời kỳ thanh toán khối lượng hoàn thành và được thu hồi hết khi gói thầu được thanh toán khối lượng hoàn thành đạt 80% giá trị hợp đồng. Đối với công việc giải phóng mặt bằng, việc thu hồi vốn tạm ứng kết thúc khi đã thực hiện xong công việc giải phóng mặt bằng.

3.2.6. Thanh toán vốn đầu tư xây dựng công trình

a) Mở tài khoản

- Đối với vốn trong nước

+ Chủ đầu tư được mở tài khoản tại kho bạc nhà nước nơi thuận tiện cho việc kiểm sát thanh toán và thuận tiện cho giao dịch của chủ đầu tư

a) Việc thanh toán vốn đầu tư cho các công việc, nhóm công việc hoặc toàn bộ công việc lập dự án, khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng công trình, giám sát và các hoạt động xây dựng khác phải căn cứ vào khối lượng thực tế hoàn thành và nội dung phương thức thanh toán trong hợp đồng đã ký kết.

b) Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, trong năm kết thúc xây dựng hoặc năm đưa công trình vào sử dụng thì chủ đầu tư phải thanh toán toàn bộ cho nhà thầu giá trị công việc đã hoàn thành trừ khoản tiền giữ lại theo quy định để báo hành công trình.

d) Trong thời gian 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhà thầu nộp hồ sơ thanh toán hợp lệ theo quy định, chủ đầu tư phải thanh toán giá trị khối lượng công việc đã thực hiện cho nhà thầu.

3.3. ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

3.3.1. Các trường hợp điều chỉnh

Dự án đầu tư xây dựng công trình đã được quyết định đầu tư chỉ được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau:

a) Bị ảnh hưởng bởi thiên tai như động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần; địch họa hoặc các sự kiện bất khả kháng khác;

b) Xuất hiện các yếu tố đem lại hiệu quả cao hơn cho dự án;

c) Khi quy hoạch xây dựng thay đổi trực tiếp ảnh hưởng đến địa điểm, quy mô, tính chất, mục tiêu của dự án."

3.3.2. Nguyên tắc điều chỉnh, thẩm quyền quyết định :

Khi điều chỉnh dự án không làm thay đổi quy mô, mục tiêu đầu tư và không vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt thì chủ đầu tư được phép tự điều chỉnh dự án. Trường hợp điều chỉnh dự án làm thay đổi thiết kế cơ sở về kiến trúc, quy hoạch, quy mô, mục tiêu đầu tư ban đầu hoặc vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt thì chủ đầu tư phải trình người quyết định đầu tư xem xét, quyết định. Những nội dung thay đổi phải được thẩm định lại.

Người quyết định điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình.

3.4. ĐIỀU CHỈNH DỰ TOÁN VÀ TỔNG DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

3.4.1. Các trường hợp điều chỉnh

Dự toán và tổng dự toán xây dựng công trình đã được quyết định đầu tư chỉ được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp :

- Bị ảnh hưởng bởi thiên tai như động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần; địch họa hoặc các sự kiện bất khả kháng khác;

- Xuất hiện các yếu tố đem lại hiệu quả cao hơn cho dự án;

- Khi quy hoạch xây dựng thay đổi trực tiếp ảnh hưởng đến địa điểm, quy mô, tính chất, mục tiêu của dự án.

3.4.2. Điều chỉnh dự toán và tổng dự toán đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, nếu tổng dự toán được điều chỉnh vượt tổng dự toán đã được phê duyệt thì chủ đầu tư phải thẩm định, phê duyệt lại và báo cáo người quyết định đầu tư và chịu trách nhiệm về việc phê

duyet của mình. Trong trường hợp tổng dự toán đã được điều chỉnh vượt tổng mức đầu tư đã phê duyệt thì phải được người quyết định đầu tư cho phép.

Chương IV

THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

4.1. KHẢO SÁT XÂY DỰNG

Khảo sát xây dựng gồm khảo sát địa hình, khảo sát địa chất công trình, khảo sát địa chất thủy văn, khảo sát hiện trạng công trình và các công việc khảo sát khác phụ vụ cho hoạt xây dựng.

Khảo sát xây dựng chỉ được tiến hành theo nhiệm vụ khảo sát đã được phê duyệt.

4.1.1. Yêu cầu đối với khảo sát xây dựng.

a) Nhiệm vụ khảo sát phù hợp với yêu cầu từng loại công việc, từng bước thiết kế;

b) Đảm bảo tính trung thực, khách quan, phản ánh đúng thực tế;

c) Khối lượng, nội dung, yêu cầu kỹ thuật đối với khảo sát xây dựng phải phù hợp với nhiệm vụ khảo sát, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng;

d) Đối với khảo sát địa chất công trình, ngoài các yêu cầu trên cần phải xác định độ xâm thực, mức độ giao động của mực nước ngầm theo mùa đề xuất các biện pháp phòng, chống thích hợp. Đối với những công trình có quy mô lớn, công trình quan trọng phải tiến hành quan trắc và đánh giá tác động môi trường đến công trình trong quá trình xây dựng và sử dụng.

đ) Kết quả khảo sát phải được đánh giá, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.

4.1.2. Nội dung của báo cáo kết quả khảo sát:

a) Cơ sở, quy trình và phương pháp khảo sát;

b) Phân tích số liệu, đánh giá, kết quả khảo sát;

c) Kết luận về kết quả khảo sát và kiến nghị;

4.2. THIẾT KẾ, DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

4.2.1. Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng công trình

4.2.1.1. Thiết kế xây dựng công trình phải phù hợp với các yêu cầu sau đây:

a) Phù hợp với quy hoạch xây dựng, cảnh quan, điều kiện tự nhiên và các quy định về kiến trúc, dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt;

b) Phù hợp với thiết kế công nghệ trong trường hợp dự án đầu tư có thiết kế công nghệ;

c) Nền móng công trình phải đảm bảo bền vững, không bị lún nứt, biến dạng quá giới hạn cho phép làm ảnh hưởng đến tuổi thọ công trình, các công trình lân cận;

d) Nội dung thiết kế xây dựng công trình phải phù hợp với yêu cầu của từng bước thiết kế, phù hợp yêu cầu về chức năng sử dụng; bảo đảm mỹ quan, giá thành hợp lý;

đ) An toàn tiết kiệm, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng, các tiêu chuẩn phòng chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường và những tiêu chuẩn liên quan; đối với những công trình công cộng phải đảm bảo thiết kế theo tiêu chuẩn cho người tàn tật;

e) Đồng bộ trong từng công trình, đáp ứng yêu cầu vận hành, sử dụng công trình, đồng bộ với công trình liên quan;

4.2.1.2- Đối với công trình dân dụng và công trình công nghiệp ngoài các yêu cầu theo quy định trên còn phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Kiến trúc công trình phải phù hợp với phong tục, tập quán và văn hóa, xã hội của từng địa phương;

b) An toàn cho người khi xảy ra sự cố; điều kiện an toàn, thuận lợi, hiệu quả cho hoạt động phòng chống cháy, nổ, cứu nạn; đảm bảo khoảng cách giữa các công trình lân cận và môi trường xung quanh;

c) Các điều kiện tiện nghi, vệ sinh, sức khỏe cho người sử dụng;

d) Khai thác tối đa thuận lợi và hạn chế bất lợi của thiên nhiên đảm bảo tiết kiệm năng lượng.

4.2.2. Nội dung thiết kế xây dựng công trình

a) Phương án công nghệ;

b) Công năng sử dụng;

c) Phương án kiến trúc;

d) Tuổi thọ công trình;

e) Phương án kết cấu, kỹ thuật;

f) Phương án phòng chống cháy, nổ;

g) Phương án sử dụng năng lượng đạt hiệu quả cao;

h) Giải pháp bảo vệ môi trường;

i) Tổng dự toán, dự toán chi phí xây dựng phù hợp với từng bước thiết kế xây dựng.

4.2.3. Các bước thiết kế xây dựng công trình

4.2.3.1- Dự án đầu tư xây dựng công trình có thể gồm một hoặc nhiều loại công trình với một hoặc nhiều cấp công trình khác nhau theo quy định. Tùy theo quy mô, tính chất của công trình xây dựng, việc thiết kế xây dựng công trình có thể thực hiện theo một bước, hai bước hoặc ba bước như sau:

a) *Thiết kế một bước*: Là thiết kế bản vẽ thi công áp dụng đối với công trình chỉ lập Báo cáo kinh tế-kỹ thuật xây dựng công trình;

b) *Thiết kế hai bước* : Bao gồm thiết kế cơ sở , thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công áp dụng đối với công trình quy định phải lập dự án;

c) *Thiết kế ba bước*: Bao gồm thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công áp dụng đối với công trình quy định phải lập dự án và có quy mô là cấp đặc biệt, cấp I và công trình cấp II có kỹ thuật phức tạp do người quyết định đầu tư quyết định;

Trường hợp thực hiện thiết kế hai bước hoặc ba bước thì các bước thiết kế tiếp theo phải phù hợp với bước thiết kế trước đã được phê duyệt.

4.2.3.2. Đối với những công trình đơn giản như hàng rào, trường học, lớp học , nhà ở thì có thể sử dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành để triển khai thiết kế bản vẽ thi công.

4.2.3.3. Thiết kế xây dựng phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây

dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và phải được thể hiện trên các bản vẽ theo quy định. Thiết kế phải thể hiện được các khối lượng công tác xây dựng chủ yếu để làm cơ sở xác định chi phí xây dựng công trình.

4.2.4. Hồ sơ thiết kế, dự toán xây dựng công trình

4.2.4.1- Tài liệu làm căn cứ thiết kế:

a) Các tài liệu khảo sát xây dựng, khí tượng thủy văn và các văn bản pháp lý có liên quan;

b) Thiết kế cơ sở;

c) Danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng;

d) Các quy định về kiến trúc, quy hoạch xây dựng;

4.2.4.2- Tài liệu thiết kế được lập cho từng công trình bao gồm thuyết minh, các bản vẽ thiết kế, dự toán xây dựng công trình; biên bản nghiệm thu thiết kế, khảo sát; báo cáo thẩm tra thiết kế, thẩm tra dự toán nếu có.

4.2.4.3- Tổ chức, cá nhân thiết kế phải bàn giao hồ sơ thiết kế xây dựng công trình với số lượng đủ đảm bảo phục vụ thi công xây dựng công trình, yêu cầu quản lý và lưu trữ nhưng không ít hơn 07 bộ đối với thiết kế kỹ thuật, 08 bộ đối với thiết kế bản vẽ thi công.

4.2.4.4- Hồ sơ thiết kế công trình phải được lưu trữ theo quy định của pháp luật về lưu trữ. Bộ xây dựng quy định cụ thể về lưu trữ hồ sơ thiết kế.

4.2.5. Thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình

4.2.5.1. *Thẩm định, phê duyệt*

Thiết kế cơ sở phải được các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng tổ chức thẩm định khi phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình. Các bước tiếp theo chủ đầu tư tổ chức thẩm định phê duyệt, nhưng không trái với thiết kế cơ sở đã được phê duyệt.

a) Chủ đầu tư tự tổ chức việc thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán, tổng dự toán đối với các công trình xây dựng phải lập dự án;

b) Thiết kế bản vẽ thi công và dự toán các hạng mục, công trình trước khi đưa ra thi công phải được thẩm định phê duyệt.

4.2.5.2- *Nội dung thẩm định thiết kế*

a) Sự phù hợp với các bước thiết kế trước đã được phê duyệt;

b) Sự tuân thủ các tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng;

c) Đánh giá mức độ an toàn công trình;

d) Sự hợp lý của việc lựa chọn dây chuyền và thiết bị công nghệ, nếu có;

đ) Bảo vệ môi trường; phòng chống cháy, nổ;

4.2.5.3. *Nội dung thẩm định dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình*

a) Sự phù hợp giữa khối lượng thiết kế và khối lượng dự toán;

b) Tính đúng đắn của việc áp dụng các định mức kinh tế-kỹ thuật, định mức chi phí, đơn giá; việc vận dụng định mức, đơn giá, các chế độ, chính sách có liên quan đến khoản mục chi phí trong dự toán theo quy định;

c) Xác định giá dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình;

4.2.5.4. *Trường hợp chủ đầu tư không đủ điều kiện năng lực thẩm định* : thì được phép thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ điều kiện năng lực để thẩm tra thiết kế, dự toán công trình làm cơ sở cho việc phê duyệt. Tùy theo yêu cầu của

chủ đầu tư, việc thẩm tra thiết kế, dự toán, tổng dự toán có thể thực hiện đối với toàn bộ hoặc một phần các nội dung quy định.

4.2.5.5. *Chi phí thẩm định, thẩm tra thiết kế, dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình*: do Bộ xây dựng hướng dẫn và được tính vào tổng mức đầu tư, tổng dự toán xây dựng công trình.

4.3- CẤP PHÉP XÂY DỰNG

4.3.1. Giấy phép xây dựng

4.3.1.1. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng, kể cả công trình đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở, trừ trường hợp xây dựng các công trình sau đây:

a) Công trình thuộc bí mật Nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm phục vụ xây dựng công trình chính;

b) Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Các công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình;

đ) Công trình hạ tầng kỹ thuật quy mô nhỏ thuộc các xã vùng sâu, vùng xa;

e) Nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung; nhà ở riêng lẻ tại các điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt.

4.3.2.2. Việc xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ trong vùng đã công bố quy hoạch xây dựng được duyệt nhưng chưa thực hiện thì chỉ được cấp phép xây dựng tạm thời có thời hạn theo thời hạn thực hiện quy hoạch.

4.3.2. Hồ sơ xin cấp phép xây dựng

4.3.2.1- *Hồ sơ xin cấp phép xây dựng công trình và nhà ở đô thị*:

a) Đơn xin cấp giấy phép xây dựng. Trường hợp xin cấp giấy phép xây dựng tạm thời có thời hạn thì trong đơn xin cấp phép xây dựng còn phải có cam kết tự phá dỡ công trình khi nhà nước giải phóng mặt bằng;

b) Bản sao một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai có công chứng;

c) Bản vẽ thiết kế thể hiện được vị trí mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng điển hình; mặt bằng móng của công trình; sơ đồ vị trí hoặc tuyến công trình; sơ đồ hệ thống và điểm đầu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước; ảnh chụp hiện trạng (đối với công trình sửa chữa, cải tạo yêu cầu phải có giấy phép xây dựng).

Đối với công trình đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở thì chủ đầu tư nộp kết quả thẩm định thiết kế cơ sở thay cho các tài liệu nêu trên.

4.3.2.2- *Hồ sơ xin cấp phép xây dựng nhà ở nông thôn*:

a) Đơn xin cấp giấy phép xây dựng.

b) Bản sao một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định

của luật đất đai có công chứng;

c) Sơ đồ mặt bằng xây dựng công trình trên lô đất và các công trình liên kế nếu có do chủ nhà tự vẽ.

4.3.3. Thẩm quyền cấp phép xây dựng

4.3.3.1. UBND cấp tỉnh ủy quyền cho giám đốc sở xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng đặc biệt, cấp I ; công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử-văn hoá; công trình tượng đài, quảng cáo, tranh hoành tráng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý; những công trình trên các tuyến trục đường phố chính đô thị do UBND tỉnh đó quy định.

4.3.3.2. UBND huyện các phép cho các công trình còn lại và nhà ở riêng lẻ ở đô thị thuộc địa giới hành chính do huyện quản lý.

4.3.3.3. UBND xã cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ ở những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được duyệt thuộc địa giới hành chính do xã quản lý theo quy định của UBND huyện.

4.3.4. Gia hạn giấy phép xây dựng

4.3.4.1. Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày được cấp phép xây dựng mà công trình chưa khởi công thì người xin cấp giấy phép xây dựng phải xin gia hạn giấy phép xây dựng.

4.3.4.2. Hồ sơ xin gia hạn giấy phép xây dựng:

a) Đơn xin gia hạn giấy phép xây dựng;

b) Bản chính giấy phép xây dựng đã cấp.

4.3.4.3. Thời gian xét cấp gia hạn giấy phép xây dựng chậm nhất là 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

4.3.4.4. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng là cơ quan gia hạn giấy phép xây dựng.

4.4. THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

4.4.1. Khái niệm

Thi công xây dựng công trình: Bao gồm xây dựng và lắp đặt thiết bị đối với các công trình xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời, tu bổ, phục hồi, tháo dỡ công trình, bảo hành, bảo trì công trình.

4.4.2. Điều kiện khởi công công trình xây dựng

Công trình xây dựng chỉ được khởi công khi đáp ứng được các điều kiện sau:

4.4.2.1. Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng do chủ đầu tư xây dựng công trình và nhà thầu thi công xây dựng thỏa thuận;

4.4.2.2. Có giấy phép xây dựng đối với những công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng, trừ những trường hợp quy định không phải có giấy phép xây dựng;

4.4.2.3. Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục, công trình đã được phê duyệt;

4.4.2.4. Có hợp đồng xây dựng;

4.4.2.5. Có đủ nguồn vốn để đảm bảo tiến độ xây dựng công trình theo tiến độ đã được phê duyệt trong dự án đầu tư xây dựng công trình;

4.4.2.6. Có biện pháp để đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường trong quá

trình thi công xây dựng;

4.4.2.7. Đối với khu đô thị mới, tùy theo tính chất, quy mô phải xây dựng xong toàn bộ hoặc từng phần các công trình hạ tầng kỹ thuật thì mới được khởi công xây dựng công trình.

4.4.3. Điều kiện thi công xây dựng công trình

4.4.3.1. Nhà thầu khi hoạt động thi công xây dựng công trình phải đáp ứng được các điều kiện sau đây:

- a) Có đăng ký hoạt động thi công xây dựng công trình;
- b) Có đủ năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình tương đương với loại, cấp công trình;
- c) Chỉ huy trưởng công trường có năng lực hành nghề thi công xây dựng công trình phù hợp;
- d) Có thiết bị thi công đáp ứng yêu cầu về an toàn và chất lượng công trình.

4.4.3.2. Chỉ huy trưởng công trường: phải có bằng đại học trở lên thuộc chuyên ngành phù hợp với loại công trình và đáp ứng các điều kiện tương ứng với mỗi hạng dưới đây:

a) *Hạng 1:*

- Có thời gian liên tục làm công tác xây dựng tối thiểu là 7 năm;
- Đã là chỉ huy trưởng công trường của công trình cấp đặc biệt hoặc cấp I hoặc 2 công trình cấp II cùng loại.

b) *Hạng 2:*

- Có thời gian liên tục làm công tác xây dựng tối thiểu là 5 năm;
- Đã là chỉ huy trưởng công trường của công trình cấp đặc biệt hoặc cấp II hoặc 2 công trình cấp III cùng loại.

c) Đối với vùng sâu, vùng xa, những người có trình độ cao đẳng hoặc trung cấp thuộc chuyên ngành xây dựng phù hợp với loại công trình, có kinh nghiệm thi công tối thiểu là 5 năm được giữ chức chỉ huy trưởng công trường hạng 2.

4.4.4. Yêu cầu đối với công trường xây dựng.

Tất cả các công trình xây dựng phải được treo biển báo tại công trường thi công. Nội dung biển báo bao gồm:

- a. Tên chủ đầu tư xây dựng công trình, tổng vốn đầu tư, ngày khởi công, ngày hoàn thành;
- b. Tên đơn vị thi công, tên người chỉ huy trưởng công trường;
- c. Tên đơn vị thiết kế, tên chủ nhiệm thiết kế;
- d. Tên tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình;
- đ. Chủ đầu tư xây dựng công trình, chỉ huy trưởng công trường, chủ nhiệm thiết kế, tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình ngoài việc ghi rõ họ tên còn phải ghi địa chỉ liên lạc, số điện thoại.

4.4.5. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thi công xây dựng công trình:

4.4.5.1. *Quyền*

- a) Được tự thực hiện thi công xây dựng công trình khi có đủ năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình phù hợp;
- b) Đàm phán, ký kết, giám sát việc thực hiện hợp đồng;

c) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng với nhà thầu thi công xây dựng theo quy định của pháp luật;

d) Dừng thi công xây dựng công trình và yêu cầu khắc phục hậu quả khi nhà thầu thi công xây dựng công trình vi phạm các quy định về chất lượng công trình, an toàn vệ sinh môi trường;

đ) Yêu cầu tổ chức và cá nhân có liên quan phối hợp để thực hiện các công việc trong quá trình thi công xây dựng công trình;

e) Không thanh toán giá trị khối lượng không đảm bảo chất lượng hoặc khối lượng phát sinh không hợp lý;

g) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

4.4.5.2. Nghĩa vụ:

a) Lựa chọn nhà thầu có đủ điều kiện và năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình phù hợp để thi công xây dựng công trình;

b) Tham gia cùng với UBND cấp có thẩm quyền hoặc chủ trì phối hợp với UBND cấp có thẩm quyền giải phóng mặt bằng xây dựng để giao cho nhà thầu thi công xây dựng công trình;

c) Tổ chức giám sát thi công xây dựng công trình;

d) Kiểm tra biện pháp đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường;

đ) Tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán công trình;

e) Thuê tổ chức tư vấn có đủ năng lực hoạt động xây dựng để kiểm định chất lượng công trình khi cần thiết;

g) Xem xét và quyết định các vấn đề liên quan đến thiết kế của nhà thầu trong quá trình thi công xây dựng công trình;

h) Tôn trọng quyền tác giả thiết kế công trình;

k) Lưu giữ hồ sơ công trình;

i) Bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng làm thiệt hại cho nhà thầu thi công xây dựng công trình, nghiệm thu không đảm bảo chất lượng làm sai lệch kết quả nghiệm thu và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

m) Chịu trách nhiệm về các quyết định của mình ; chịu trách nhiệm về việc đảm bảo công trình thi công đúng tiến độ, chất lượng và hiệu quả;

n) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

4.4.6. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thi công xây dựng công trình:

4.4.6.1. Quyền

a) Từ chối thực hiện những yêu cầu trái pháp luật

b) Đề xuất sửa đổi thiết kế cho phù hợp với thực tế để đảm bảo chất lượng và hiệu quả công trình;

c) Yêu cầu thanh toán giá trị khối lượng xây dựng hoàn thành theo hợp đồng ;

d) Dừng thi công xây dựng công trình nếu bên giao thầu không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đã ký kết gây trở ngại và thiệt hại cho nhà thầu;

đ) Yêu cầu bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê xây dựng công trình gây ra;

e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

4.4.6.2. Nghĩa vụ:

a) Thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết;

- b) Thi công xây dựng công trình đúng thiết kế , tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn và vệ sinh môi trường;
- c) Có nhật ký thi công xây dựng công trình;
- d) Kiểm định vật liệu, sản phẩm xây dựng;
- đ) Quản lý công nhân xây dựng trên công trường, bảo đảm an ninh, trật tự, không gây ảnh hưởng đến khu vực dân cư xung quanh;
- e) Lập bản vẽ hoàn công, tham gia nghiệm thu công trình;
- g) Bảo hành công trình;
- h) Mua các loại bảo hiểm theo quy định của pháp luật về bảo hiểm;
- i) Bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng, sử dụng vật liệu không đúng chủng loại, thi công không đảm bảo chất lượng, gây ô nhiễm môi trường và các hành vi khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- k) Chịu trách nhiệm về chất lượng thi công xây dựng công trình do mình đảm nhận;
- l) Các quy định khác theo quy định của pháp luật;

4.4.7. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng công trình:

4.4.7.1. Quyền

- + Từ chối thực hiện các yêu cầu ngoài nhiệm vụ thiết kế;
- + Yêu cầu cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác thiết kế;
- + Quyền tác giả đối với thiết kế công trình;
- + Yêu cầu chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình thực hiện đúng thiết kế;
- + Từ chối những yêu cầu thay đổi thiết kế bất hợp lý của chủ đầu tư xây dựng công trình;
- + Từ chối nghiệm thu công trình, hạng mục công trình khi thi công không đúng thiết kế;

4.4.7.2. Nghĩa Vụ:

- + Chỉ được nhận thầu thiết kế xây dựng các công trình phù hợp với điều kiện, năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề thiết kế xây dựng công trình;
- + Thực hiện đúng nhiệm vụ thiết kế, bảo đảm tiến độ và chất lượng;
- + Chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế do mình đảm nhận;
- + Lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng phục vụ cho công tác thiết kế phù hợp với yêu cầu của từng bước thiết kế;
- + Cử người có đủ năng lực để giám sát tác giả theo quy định; người được nhà thầu thiết kế cử thực hiện nghĩa vụ giám sát tác giả phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hành vi vi phạm của mình trong quá trình thực hiện nghĩa vụ giám sát tác giả và phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- + Không được chỉ định nhà sản xuất vật liệu, vật tư thiết bị xây dựng công trình;
- + Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp;
- + Bồi thường thiệt hại khi đề ra nhiệm vụ khảo sát, sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, giải pháp kỹ thuật , công nghệ không phù hợp gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình và các hành vi khác gây thiệt hại

do lỗi của mình gây ra.

+ Tham gia nghiệm thu công trình xây dựng theo yêu cầu của chủ đầu tư xây dựng công trình;

+ Xem xét xử lý theo đề nghị của chủ đầu tư xây dựng công trình về những bất hợp lý trong thiết kế;

+ Phát hiện và thông báo kịp thời cho chủ đầu tư xây dựng công trình về việc thi công sai với thiết kế được duyệt của nhà thầu thi công xây dựng công trình và kiến nghị biện pháp xử lý.

4.4.8. An toàn lao động, bảo đảm vệ sinh môi trường trong thi công xây dựng công trình:

4.4.8.1. An toàn lao động:

Trong quá trình thi công xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình phải có trách nhiệm :

- Thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn cho người, máy móc, thiết bị, tài sản, công trình đang xây dựng, công trình ngầm và các công trình liên kề; đối với những máy móc, thiết bị phục vụ thi công phải được kiểm định an toàn trước khi đưa vào sử dụng;

- Thực hiện các biện pháp kỹ thuật an toàn riêng đối với những hạng mục công trình hoặc công việc có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn;

- Thực hiện các biện pháp cần thiết nhằm hạn chế thiệt hại về người và tài sản khi xảy ra mất an toàn trong thi công xây dựng;

4.4.8.2. Bảo đảm vệ sinh môi trường:

Trong quá trình thi công xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình phải có trách nhiệm :

- Có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình xây dựng bao gồm môi trường không khí, môi trường nước, chất thải rắn, tiếng ồn và các yêu cầu khác về vệ sinh môi trường;

- Bồi thường thiệt hại do những hành vi vi phạm về vệ sinh môi trường do mình gây ra trong quá trình thi công xây dựng và vận chuyển vật liệu gây ra;

- Tuân theo các quy định khác của pháp luật về bảo vệ môi trường.

4.4.9. Nghiệm thu, bàn giao công trình.

4.4.9.1. Việc nghiệm thu công trình xây dựng phải thực hiện đúng các quy định sau:

a) Tuân theo các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

b) Nghiệm thu từng công việc, từng bộ phận, từng giai đoạn, từng hạng mục công trình, nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Riêng các bộ phận che khuất của công trình phải được nghiệm thu và vẽ bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo;

c) Chỉ được nghiệm thu khi đối tượng nghiệm thu đã hoàn thành và có đủ hồ sơ theo quy định;

d) Công trình chỉ được nghiệm thu đưa vào sử dụng khi đảm bảo đúng yêu cầu thiết kế, đảm bảo chất lượng và đạt các tiêu chuẩn theo quy định.

4.4.9.2. Việc bàn giao công trình xây dựng phải thực hiện các quy định sau:

a) Đảm bảo các yêu cầu về nguyên tắc, nội dung và trình tự bàn giao công trình đã xây dựng xong đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây

dựng;

b) Đảm bảo an toàn trong vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng;

4.4.9.3. *Nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm:* hoàn thiện thi công xây dựng, thu dọn hiện trường, lập bản vẽ hoàn công và chuẩn bị các tài liệu để phục vụ cho việc nghiệm thu công trình và bàn giao công trình.

4.4.9.4. *Chủ đầu tư xây dựng công trình có trách nhiệm :* tổ chức nghiệm thu, tiếp nhận công trình xây dựng. Người tham gia nghiệm thu, bàn giao công trình phải chịu trách nhiệm cá nhân về sản phẩm do mình xác nhận trong quá trình thi công xây dựng công trình và bàn giao công trình xây dựng.

4.4.10. Thanh toán, quyết trong hoạt động xây dựng:

a. Nhà thầu có trách nhiệm lập hồ sơ thanh toán, quyết toán khối lượng công việc đã thực hiện.

b. Chủ đầu tư xây dựng công trình phải thanh toán cho nhà thầu theo khối lượng công việc được nghiệm thu. Quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình trong thời hạn không quá hai tháng, kể từ ngày công trình được bàn giao đưa vào sử dụng, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác,

c. Người có trách nhiệm thanh toán, quyết toán phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về công việc của mình và phải bồi thường thiệt hại do hậu quả của việc thanh toán, quyết toán chậm hoặc sai so với quy định.

4.4.11. Bảo hành công trình xây dựng:

4.4.11.1. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm bảo hành công trình; nhà thầu cung ứng thiết bị công trình có trách nhiệm bảo hành thiết bị công trình.

4.4.11.2. Nội dung bảo hành công trình bao gồm: khắc phục, sửa chữa, thay thế thiết bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi công trình vận hành, sử dụng không bình thường do lỗi của nhà thầu gây ra;

4.4.11.3. Bảo hành công trình.

a)-Thời hạn bảo hành công trình xây dựng được tính từ ngày chủ đầu tư ký vào biên bản nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành để đưa vào sử dụng; thời gian cụ thể như sau:

- Không ít hơn 24 tháng đối với mọi loại công trình cấp đặc biệt, cấp I

- Không ít hơn 12 tháng đối với các công trình còn lại.

b)- Mức tiền bảo hành công trình:

- Nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình có trách nhiệm nộp tiền bảo hành vào tài khoản của chủ đầu tư theo các mức sau:

+ 3% giá trị hợp đồng đối với công trình hoặc hạng mục công trình cấp đặc biệt, cấp I

+ 5% giá trị hợp đồng đối với công trình hoặc hạng mục công trình còn lại.

- Nhà thầu thi công công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình được hoàn trả tiền bảo hành công trình sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận;

- Tiền bảo hành công trình, bảo hành thiết bị công trình được tính theo lãi suất ngân hàng do hai bên thoả thuận. Nhà thầu thi công xây dựng công trình và

chủ đầu tư xây dựng công trình có thể thoả thuận cho việc thay thế tiền bảo hành công trình bằng thư bảo lãnh của ngân hàng có giá trị tương đương.

4.5. GIÁM SÁT THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

4.5.1. Khái niệm

Mọi công trình xây dựng trong quá trình thi công phải được thực hiện chế độ giám sát.

Việc giám sát thi công xây dựng công trình phải được thực hiện để theo dõi, kiểm tra về chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn lao động và vệ sinh môi trường trong thi công xây dựng công trình

Chủ đầu tư xây dựng công trình phải thuê tư vấn giám sát hoặc tự thực hiện khi có đủ điều kiện năng lực hoạt động giám sát thi công xây dựng.

Người thực hiện việc giám sát thi công xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề giám sát thi công xây dựng phù hợp với công việc, loại, cấp công trình.

Khuyến khích việc thực hiện chế độ giám sát đối với nhà ở riêng lẻ.

4.5.2. Các yêu cầu đối với việc giám sát thi công

Việc giám sát thi công xây dựng công trình phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- a) Thực hiện ngay từ khi xây dựng công trình;
- b) Thường xuyên, liên tục trong quá trình thi công xây dựng;
- c) Căn cứ vào thiết kế được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng;
- d) Trung thực, khách quan, không vụ lợi.

4.5.3. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình:

4.5.3.1- Quyền

- a) Nghiệm thu xác nhận khi thi công công trình đảm bảo đúng thiết kế, theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và đảm bảo chất lượng;
- b) Yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng thực hiện theo đúng hợp đồng;
- c) Bảo lưu các ý kiến của mình đối với công việc giám sát do mình đảm nhận;
- d) Từ chối yêu cầu bất hợp lý của các bên có liên quan;
- đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

4.5.3.2. Nghĩa vụ:

- a) Thực hiện công việc giám sát theo đúng hợp đồng đã ký kết;
- b) Không nghiệm thu khối lượng không đảm bảo chất lượng và tiêu chuẩn kỹ thuật theo yêu cầu của thiết kế công trình;
- c) Từ chối nghiệm thu khi công trình không đạt yêu cầu chất lượng;
- d) Đề xuất với chủ đầu tư xây dựng công trình những bất hợp lý về thiết kế để kịp thời sửa đổi;
- đ) Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp;
- e) Không được thông đồng với nhà thầu thi công xây dựng, với chủ đầu tư xây dựng công trình và có các hành vi vi phạm khác làm sai lệch kết quả giám sát;
- g) Bồi thường thiệt hại khi làm sai lệch kết quả giám sát đối với khối lượng thi công không đúng thiết kế, không tuân theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng nhưng người giám sát không báo cáo với chủ đầu tư xây dựng công trình

hoặc người có thẩm quyền xử lý, các hành vi vi phạm khác do lỗi của mình gây ra;

h) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

PHẦN II

LỰA CHỌN NHÀ THẦU VÀ HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Chương I

LỰA CHỌN NHÀ THẦU TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

1.1. KHÁI NIỆM

1.1.1. Đấu thầu: là quá trình lựa chọn nhà thầu đáp ứng các yêu cầu của bên mời thầu để thực hiện gói thầu thuộc các dự án : dự án sử dụng vốn nhà nước từ 30% trở lên cho mục đích đầu tư phát triển; dự án sử dụng vốn nhà nước để mua sắm tài sản nhằm duy trì hoạt động thường xuyên của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị – xã hội, tổ chức chính trị – nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân; dự án sử dụng vốn nhà nước để mua sắm tài sản phục vụ việc cải tạo, sửa chữa lớn các thiết bị, dây truyền sản xuất, công trình, nhà xưởng đã đầu tư của doanh nghiệp nhà nước. Trên cơ sở đảm bảo tính cạnh tranh, công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế.

1.1.2. Lựa chọn nhà thầu : trong hoạt động xây dựng được thực hiện đối với các công việc, nhóm công việc hoặc toàn bộ công việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng, giám sát và các hoạt động xây dựng khác.

1.1.3. Lựa chọn nhà thầu : là tìm được nhà thầu chính, tổng thầu, thầu phụ có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp với loại và cấp công trình.

1.1.4. Chủ đầu tư xây dựng công trình : là người sở hữu vốn hoặc được giao quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình.

1.1.5. Bên mời thầu : là chủ đầu tư hoặc tổ chức chuyên môn có đủ năng lực và kinh nghiệm được chủ đầu tư sử dụng để tổ chức đấu thầu theo các quy định của pháp luật về đấu thầu.

1.1.6. Nhà thầu trong hoạt động xây dựng : là tổ chức, cá nhân có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng khi tham gia quan hệ hợp đồng trong hoạt động xây dựng;

1.1.7. Tổng thầu xây dựng: là nhà thầu ký kết hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư xây dựng công trình để nhận thầu toàn bộ một loại công việc hoặc toàn bộ công việc của dự án đầu tư xây dựng công trình. Tổng thầu xây dựng bao gồm các hình thức chủ yếu sau: Tổng thầu thiết kế; tổng thầu thi công xây dựng công trình; tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng công trình; tổng thầu thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình; tổng thầu lập dự án đầu tư xây dựng công trình, thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình.

1.1.8. Nhà thầu phụ : trong hoạt động xây dựng là nhà thầu ký kết hợp đồng với nhà thầu chính hoặc tổng thầu xây dựng để thực hiện một phần công việc của nhà thầu chính hoặc tổng thầu xây dựng.

1.1.9. Hồ sơ mời thầu : là toàn bộ tài liệu sử dụng cho đấu thầu rộng rãi

hoặc đấu thầu hạn chế bao gồm các yêu cầu cho một gói thầu làm căn cứ pháp lý để nhà thầu chuẩn bị hồ sơ dự thầu và để bên mời thầu đánh giá hồ sơ dự thầu nhằm lựa chọn nhà thầu trúng thầu; là căn cứ cho việc thương thảo, hoàn thiện và ký kết hợp đồng.

1.1.10. Hồ sơ dự thầu : là toàn bộ tài liệu do nhà thầu lập theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu và nộp cho bên mời thầu theo quy định nêu trong hồ sơ mời thầu.

1.1.11. Hồ sơ yêu cầu : là toàn bộ tài liệu sử dụng cho hình thức chỉ định thầu, chào hàng cạnh tranh, mua sắm trực tiếp, lựa chọn nhà thầu trong trường hợp đặc biệt bao gồm các yêu cầu cho một gói thầu làm căn cứ pháp lý để nhà thầu chuẩn bị hồ sơ đề xuất và để bên mời thầu đánh giá hồ sơ đề xuất nhằm lựa chọn nhà thầu đáp ứng các yêu cầu của hồ sơ yêu cầu ; là căn cứ cho việc thương thảo, hoàn thiện và ký kết hợp đồng. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quyết định nội dung của hồ sơ yêu cầu.

1.1.12. Hồ sơ đề xuất : là toàn bộ tài liệu do nhà thầu đề xuất cho yêu cầu của hồ sơ yêu cầu và được nộp cho bên mời thầu theo quy định trong hồ sơ yêu cầu.

1.2. NHỮNG QUY ĐỊNH CHỦ YẾU LIÊN QUAN ĐẾN LỰA CHỌN NHÀ THẦU TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

1.2.1. Các yêu cầu trong việc lựa chọn nhà thầu

Việc lựa chọn nhà thầu phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- a) Đáp ứng được hiệu quả của dự án;
- b) Chọn được nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp, có giá trị pháp lý;
- c) Khách quan, công khai, công bằng, minh bạch;

Người quyết định đầu tư, chủ đầu tư xây dựng công trình có quyền quyết định hình thức lựa chọn nhà thầu.

1.2.2. Yêu cầu đối với đấu thầu trong hoạt động xây dựng.

a) Đấu thầu trong hoạt động xây dựng để lựa chọn được nhà thầu phù hợp nhằm đảm bảo tính cạnh tranh;

b) Đấu thầu chỉ được thực hiện khi đã xác định được nguồn vốn để thực hiện công việc;

c) Không được kéo dài thời gian thực hiện đấu thầu để đảm bảo tiến độ, hiệu quả dự án đầu tư xây dựng công trình;

d) Bên trúng thầu phải có phương án kỹ thuật, công nghệ tối ưu, có giá trị dự thầu hợp lý.

đ) Nhà thầu trong nước tham gia đấu thầu Quốc tế tại Việt Nam được hưởng các chế độ ưu đãi theo quy định của chính phủ;

e) Không được sử dụng tư cách pháp nhân của tổ chức khác để tham gia dự thầu, dàn xếp, mua, bán thầu; dùng ảnh hưởng của mình làm sai lệch kết quả đấu thầu hoặc bỏ giá thầu dưới giá thành xây dựng công trình.

2.2.3. Quy định về thời gian trong đấu thầu:

- Thời gian sơ tuyển nhà thầu tối đa là **ba mươi ngày** đối với gói thầu trong nước và **bốn mươi năm ngày** đối với gói thầu quốc tế kể từ ngày phát hành hồ sơ mời sơ tuyển đến khi có kết quả sơ tuyển được duyệt;

- Thời gian thông báo mời thầu tối thiểu là **mười ngày** trước khi phát hành

hồ sơ mời thầu;

- Thời gian chuẩn bị hồ sơ dự thầu tối thiểu là **mười lăm ngày** đối với đấu thầu trong nước, **ba mươi ngày** đối với đấu thầu quốc tế kể từ ngày phát hành hồ sơ mời thầu đến thời điểm đóng thầu;

- Thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu tối đa là **một trăm tám mươi ngày** kể từ thời điểm đóng thầu; trường hợp cần thiết có thể yêu cầu gia hạn thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu nhưng không quá **ba mươi ngày**;

- Thời gian đánh giá hồ sơ dự thầu tối đa là **bốn mươi ngày** đối với đấu thầu trong nước, **sáu mươi ngày** đối với đấu thầu quốc tế kể từ ngày mở thầu đến khi chủ đầu tư có báo cáo kết quả đấu thầu trình người có thẩm quyền xem xét, quyết định;

- Thời gian thẩm định tối đa là **ba mươi ngày** cho việc thực hiện đối với từng nội dung về kế hoạch đấu thầu, hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu. Đối với gói thầu thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng chính phủ, thời hạn thẩm định tối đa là **ba mươi ngày** cho việc thực hiện tối đa với từng nội dung kế hoạch đấu thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu.

Trong quá trình thực hiện, các nội dung trong đấu thầu sau đây có thể được thực hiện đồng thời:

- + Sơ tuyển nhà thầu và lập hồ sơ mời thầu;
- + Phê duyệt hồ sơ mời thầu và thông báo mời thầu;
- + Thông báo kết quả đấu thầu và thương thảo, hoàn thiện hợp đồng.

1.2.4. Quyền và nghĩa vụ của bên mời thầu:

a) Quyền

+ Yêu cầu các bên dự thầu cung cấp thông tin cần thiết phục vụ cho việc lựa chọn nhà thầu;

+ Lựa chọn nhà thầu trúng thầu hoặc hủy bỏ kết quả lựa chọn nhà thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

+ Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b) Nghĩa vụ

+ Lập hồ sơ mời thầu, kế hoạch đấu thầu phù hợp với nội dung của dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt;

+ Kiểm tra việc kê khai năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng và tình trạng tài chính của bên dự thầu được lựa chọn;

+ Đáp ứng đầy đủ, kịp thời nguồn vốn để thực hiện công việc theo tiến độ;

+ Thông báo những yêu cầu cần thiết cho các bên dự thầu và thực hiện đúng các nội dung đã thông báo;

+ Công bố công khai đơn vị trúng thầu và giá trúng thầu đối với các công trình xây dựng thuộc nguồn vốn nhà nước sau khi có kết quả lựa chọn nhà thầu;

+ Mua bảo hiểm công trình;

+ Bồi thường thiệt hại cho các nhà thầu tham gia dự thầu trong trường hợp do lỗi của mình gây ra;

+ Chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hành vi dàn xếp thầu, mua, bán thầu, tiết lộ thông tin khi xét thầu hoặc thông đồng.

1.2.5. Quyền và nghĩa vụ của bên dự thầu:

a) Quyền:

+ Tham gia dự thầu độc lập hoặc liên doanh với các nhà thầu khác để dự

thầu;

- + Yêu cầu cung cấp thông tin, khảo sát hiện trường để lập hồ sơ dự thầu;
- + Khiếu nại, tố cáo khi phát hiện các hành vi vi phạm các quy định về lựa chọn nhà thầu;

- + Các quyền khác theo quy định của pháp luật;

b) Nghĩa vụ

- + Lập hồ sơ dự thầu trung thực, chính xác, đảm bảo các yêu cầu của hồ sơ mời thầu;

- + Chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi vi phạm pháp luật : sử dụng tư cách pháp nhân của tổ chức khác để tham gia dự thầu, dàn xếp, mua, bán thầu; dùng ảnh hưởng của mình làm sai lệch kết quả đấu thầu hoặc bỏ giá thầu dưới giá thành xây dựng công trình.

- + Thực hiện bảo lãnh dự thầu theo quy định;

- + Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

1.2.6. Trách nhiệm của người quyết định đầu tư xây dựng công trình trong lựa chọn nhà thầu:

- + Kiểm tra xử lý các vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo trong lựa chọn nhà thầu;

- + Đình chỉ việc lựa chọn nhà thầu, hủy bỏ kết quả lựa chọn nhà thầu khi phát hiện có những sai phạm trong lựa chọn nhà thầu;

- + Chịu trách nhiệm trước pháp luật, bồi thường thiệt hại do các quyết định của mình gây ra.

1.3. CÁC HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ THẦU TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Tùy theo quy mô, tính chất, nguồn vốn xây dựng công trình, người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư xây dựng công trình lựa chọn nhà thầu theo các hình thức sau: **1.3.1. Đấu thầu rộng rãi trong hoạt động xây dựng:**

Đấu thầu rộng rãi được thực hiện để lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình và không hạn chế số lượng nhà thầu tham gia;

Bên mời thầu phải thông báo rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng về điều kiện, thời gian nộp hồ sơ dự thầu;

Bên dự thầu chỉ được tham dự khi có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp với loại, cấp công trình theo điều kiện thông báo của bên mời thầu;

Bên mời thầu phải chịu trách nhiệm công bố trên phương tiện thông tin đại chúng kết quả xét thầu, giá trúng thầu.

1.3.2. Đấu thầu hạn chế trong hoạt động xây dựng:

Đấu thầu hạn chế được thực hiện để lựa chọn nhà thầu tư vấn xây dựng, nhà thầu thi công xây dựng công trình đối với các công trình xây dựng có yêu cầu kỹ thuật cao và chỉ có một số nhà thầu (tối thiểu là 5) có đủ điều kiện, năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng được mời tham gia dự thầu;

Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình, công trình sử dụng vốn nhà nước thì không cho phép hai doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một tổng công ty, tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp

liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh cùng tham gia đấu thầu trong một túi hồ sơ;

1.3.3. Chỉ định thầu trong hoạt động xây dựng:

a) Người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư xây dựng công trình được quyền chỉ định trực tiếp một tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng để thực hiện công việc, công trình với giá hợp lý.

b) Người có thẩm quyền chỉ định thầu phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về lựa chọn nhà thầu có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng.

c) Tổ chức, cá nhân được chỉ định thầu phải có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp với công việc, loại, cấp công trình; có tài chính lành mạnh, minh bạch.

1.3.4. Mua sắm trực tiếp:

Mua sắm trực tiếp được áp dụng khi hợp đồng đối với gói thầu có nội dung tương tự ký trước đó không quá sáu tháng;

Khi thực hiện mua sắm trực tiếp, được mời nhà thầu trước đó đã được lựa chọn thông qua đấu thầu để thực hiện gói thầu có nội dung tương tự;

Đơn giá đối với các nội dung thuộc gói thầu mua sắm trực tiếp không được vượt đơn giá của các nội dung tương ứng thuộc gói thầu tương tự đã ký trước đó;

Được áp dụng mua sắm trực tiếp để thực hiện gói thầu tương tự cùng một dự án hoặc thuộc dự án khác.

1.3.5. Chào hàng cạnh tranh trong mua sắm hàng hoá

1.3.5.1. Chào hàng cạnh tranh được áp dụng trong các trường hợp có đủ các điều kiện sau:

a) Gói thầu có giá gói thầu dưới hai tỷ;

b) Nội dung mua sắm là hàng hoá thông dụng, sẵn có trên thị trường với đặc tính kỹ thuật tiêu chuẩn hoá và tương đương nhau về chất lượng;

1.3.5.2. Khi thực hiện chào hàng cạnh tranh, phải gửi yêu cầu chào hàng cho các nhà thầu. Nhà thầu gửi báo giá đến bên mời thầu một cách trực tiếp, bằng fax hoặc qua đường bưu điện. Đối với mỗi gói thầu phải có tối thiểu ba báo giá từ ba nhà thầu khác nhau;

1.3.6. Tự thực hiện

Hình thức tự thực hiện được áp dụng trong trường hợp chủ đầu tư là nhà thầu có đủ năng lực và kinh nghiệm để thực hiện gói thầu thuộc dự án do mình quản lý và sử dụng;

Khi áp dụng hình thức tự thực hiện, dự toán cho gói thầu phải được phê duyệt theo quy định. Đơn vị giám sát việc thực hiện gói thầu phải độc lập với chủ đầu tư về tổ chức và tài chính.

1.3.7. Lựa chọn nhà thầu trong trường hợp đặc biệt

Trường hợp gói thầu có đặc thù riêng biệt mà không thể áp dụng hình thức lựa chọn nhà thầu theo quy định của Luật đấu thầu thì chủ đầu tư phải lập phương án lựa chọn nhà thầu, bảo đảm mục tiêu cạnh tranh và hiệu quả kinh tế trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

1.4 - TRÌNH TỰ THỰC HIỆN ĐẤU THẦU

1.4.1. Chuẩn bị đấu thầu

- Lập phê duyệt hồ sơ mời thầu;
- Thông báo mời thầu;
- Phát hành hồ sơ mời thầu;
- Tiếp nhận và quản lý hồ sơ dự thầu.

1.4.2. Tổ chức đấu thầu

1.4.3. Đánh giá hồ sơ dự thầu

- Đánh giá sơ bộ;
- Đánh giá chi tiết hồ sơ dự thầu;
- Xếp hạng hồ sơ dự thầu theo giá đánh giá;

1.4.4. Thẩm định và phê duyệt kết quả đấu thầu.

1.4.5. Thông báo kết quả đấu thầu;

1.4.6. Thương thảo, hoàn thiện hợp đồng, ký kết hợp đồng.

1.5- LẬP KẾ HOẠCH ĐẤU THẦU

1.5.1. Căn cứ lập kế hoạch đấu thầu:

- a) Quyết định đầu tư và các tài liệu để ra quyết định đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đầu tư. Đối với các công việc chuẩn bị dự án thì căn cứ theo quyết định của người đứng đầu cơ quan chuẩn bị dự án;
- b) Điều ước quốc tế hoặc văn bản thỏa thuận quốc tế đối với các dự án sử dụng vốn ODA;
- c) Thiết kế, dự toán được duyệt (nếu có);
- d) Nguồn vốn cho dự án;
- đ) Các văn bản pháp lý khác có liên quan (nếu có)

1.5.2- Nội dung của từng gói thầu trong kế hoạch đấu thầu

Việc phân chia dự án thành từng gói thầu được thực hiện theo quy định Luật Đấu Thầu, bảo đảm quy mô gói thầu không quá nhỏ hoặc không quá lớn làm hạn chế của sự tham gia của các nhà thầu. Nội dung gồm:

a) Tên gói thầu

Tên gói thầu thể hiện tính chất, nội dung và phạm vi công việc của gói thầu, phù hợp với nội dung nêu trong dự án. Trường hợp đủ điều kiện và căn cứ đặc thù của dự án, gói thầu có thể bao gồm các nội dung công việc lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, lập báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế kỹ thuật. Trường hợp gói thầu gồm nhiều thành phần riêng biệt (nhiều lô), trong kế hoạch đấu thầu cần nêu tên của từng phần.

b) Giá gói thầu

Giá gói thầu (bao gồm cả dự phòng) được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư hoặc tổng vốn đầu tư, dự toán được duyệt (nếu có) và các quy định liên quan. Đối với gói thầu dịch vụ tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi, giá gói thầu được xác định trên cơ sở thông tin sau: giá trung bình theo thống kê các dự án đã thực hiện liên quan của ngành trong khoảng thời gian xác định; ước tính tổng mức đầu tư theo định mức suất đầu tư của các dự án thuộc từng lĩnh vực chuyên ngành, sơ bộ tổng mức đầu tư.

c) Nguồn vốn

Đối với mỗi gói thầu phải nêu rõ nguồn vốn hoặc phương thức thu xếp vốn

thanh toán cho nhà thầu; trường hợp sử dụng vốn ODA thì phải nêu rõ tên nhà tài trợ vốn và cơ cấu nguồn vốn(ngoài nước, trong nước).

d) Hình thức lựa chọn nhà thầu và phương thức đấu thầu

Nêu hình thức lựa chọn nhà thầu(trong nước, quốc tế, sơ tuyển nếu có) theo quy định của Luật Đấu thầu và Luật Xây Dựng; phương thức đấu thầu theo quy định của Luật Đất thầu, Trường hợp cần áp dụng sơ tuyển đối với các gói thầu không thuộc quy định của Luật Đấu thầu, cần áp dụng lựa chọn danh sách nhà thầu để mời tham gia đấu thầu tư vấn và cần lựa chọn tư vấn cá nhân thì người quyết định đầu tư quy định trong kế hoạch đấu thầu.

đ) Thời gian lựa chọn nhà thầu

Nêu thời gian tổ chức thực hiện việc lựa chọn nhà thầu thực hiện gói thầu để đảm bảo tiến độ của gói thầu.

e) Hình thức hợp đồng

Tùy theo tính chất của gói thầu, xác định hình thức hợp đồng áp dụng đối với hợp đồng cho gói thầu theo quy định của Luật Đấu thầu và của Luật Xây dựng

f) Thời gian thực hiện hợp đồng

Thời gian thực hiện hợp đồng phải đảm bảo việc thực hiện gói thầu phù hợp với tiến độ thực hiện dự án.

1.5.3. Trình duyệt kế hoạch đấu thầu

a) Trách nhiệm trình duyệt

Chủ đầu tư có trách nhiệm trình duyệt kế hoạch đấu thầu lên người quyết định đầu tư hoặc người được ủy quyền quyết định đầu tư xem xét, phê duyệt; đồng thời gửi cho cơ quan, tổ chức thẩm định; trường hợp trình kế hoạch đấu thầu lên Thủ tướng chính phủ, chủ đầu tư còn phải gửi cho Bộ quản lý ngành để có ý kiến bằng văn bản trình Thủ tướng chính phủ xem xét, phê duyệt.

Đối với các gói thầu dịch vụ tư vấn được thực hiện trước khi có quyết định đầu tư thì chủ đầu tư, đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án có trách nhiệm trình kế hoạch đấu thầu lên người đứng đầu cơ quan mình(người giao nhiệm vụ) để xem xét, phê duyệt. Trong trường hợp này, người đứng đầu cơ quan liên quan chịu trách nhiệm chỉ định một đơn vị trực thuộc tổ chức thẩm định kế hoạch đấu thầu trước khi phê duyệt.

b) Hồ sơ trình duyệt

- Văn bản trình duyệt kế hoạch đấu thầu gồm những nội dung sau đây:
- + Phần công việc đã thực hiện bao gồm những công việc liên quan tới chuẩn bị dự án với giá trị tương ứng và căn cứ pháp lý để thực hiện;
- + Phần công việc không áp dụng được một trong những hình thức lựa chọn nhà thầu quy định Luật Xây dựng;
- + Phần kế hoạch đấu thầu bao gồm những công việc hình thành các gói thầu được thực hiện theo một trong các hình thức lựa chọn nhà thầu quy định Luật Đấu thầu và Luật Xây dựng, kể cả các công việc như rà phá bom mìn, xây dựng khu tái định cư, bảo hiểm công trình, đào tạo; cơ sở của việc chia dự án thành các gói thầu. Đối với từng gói thầu, phải đảm bảo có đủ các nội dung quy định tại nội dung của từng gói thầu trong kế hoạch đấu thầu. Trường hợp không áp dụng đấu thầu rộng rãi thì phải nêu rõ lý do.

Tổng giá trị các phần công việc đã thực hiện, phần công việc không áp

dụng các hình thức lựa chọn nhà thầu và phần công việc thuộc kế hoạch đấu thầu không vượt quá tổng mức đầu tư của dự án.

Kế hoạch đấu thầu phải lập cho toàn bộ dự án; trường hợp chưa đủ điều kiện và cần thiết thì được phép lập kế hoạch đấu thầu cho một số gói thầu để thực hiện trước, thì trong văn bản trình duyệt vẫn phải bao gồm các nội dung như quy định trên.

- Tài liệu kèm theo văn bản trình duyệt

Khi trình duyệt kế hoạch đấu thầu, chủ đầu tư phải gửi kèm theo bản chụp các tài liệu làm căn cứ lập kế hoạch đấu thầu theo quy định.

1.5.3. Thẩm định và phê duyệt kế hoạch đấu thầu

- Thẩm định kế hoạch đấu thầu

Thẩm định kế hoạch đấu thầu là việc tiến hành kiểm tra, đánh giá các nội dung : *Căn cứ lập kế hoạch đấu thầu ; Nội dung của từng gói thầu trong kế hoạch đấu thầu; Trình duyệt kế hoạch đấu thầu.*

Cơ quan, tổ chức thẩm định kế hoạch đấu thầu phải lập báo cáo kết quả thẩm định trên cơ sở tuân thủ các quy định của Luật Đấu thầu trình người quyết định đầu tư phê duyệt.

- Phê duyệt kế hoạch đấu thầu.

Người quyết định đầu tư hoặc được ủy quyền quyết định đầu tư hoặc người đứng đầu cơ quan chuẩn bị dự án có trách nhiệm phê duyệt kế hoạch đấu thầu trong thời hạn không quá 10 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan, tổ chức thẩm định.

1.6. TỔ CHỨC ĐẤU THẦU

1.6.1. Phát hành hồ sơ mời dự thầu

Bên mời thầu bán hồ sơ mời thầu tới trước thời điểm đóng thầu cho các nhà thầu trong danh sách trúng sơ tuyển (Trong trường hợp có sơ tuyển), các nhà thầu được tham gia đấu thầu hạn chế hoặc các nhà thầu có nhu cầu tham gia đối với đấu thầu rộng rãi với mức giá bán hồ sơ mời thầu (bao gồm cả thuế) do chủ đầu tư quy định căn cứ quy mô, tính chất của gói thầu nhưng tối đa là 1.000.000 đồng đối với gói thầu trong nước; đối với gói thầu quốc tế mức giá bán theo thông lệ đấu thầu quốc tế bằng 0,01% giá gói thầu. Đối với nhà thầu liên doanh chỉ cần một thành viên trong liên doanh mua hồ sơ mời thầu.

Việc sửa đổi làm rõ hồ sơ mời thầu thực hiện theo quy định của luật đấu thầu.

1.6.2. Chuẩn bị, tiếp nhận, sửa đổi hoặc rút hồ sơ dự thầu.

a) Chuẩn bị hồ sơ dự thầu

Nhà thầu chuẩn bị và nộp hồ sơ dự thầu theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu. Trường hợp nhà thầu cần thay đổi tư cách (tên) tham gia đấu thầu so với khi mua hồ sơ mời thầu thì phải thông báo bằng văn bản tới bên mời thầu. Bên mời thầu xem xét đối với các trường hợp như sau:

- Đối với đấu thầu rộng rãi, chấp nhận sự thay đổi tư cách khi nhận được văn bản thông báo của nhà thầu trước thời điểm đóng thầu;

- Đối với đấu thầu hạn chế, qua bước lựa chọn danh sách nhà thầu tham gia đấu thầu thì tùy từng trường hợp cụ thể mà bên mời thầu xem xét và báo cáo chủ đầu tư quyết định việc chấp nhận hay không chấp nhận thay đổi tư cách của

nhà thầu trước thời điểm đóng thầu nhưng phải bảo đảm tính cạnh tranh, công bằng, minh bạch trong đấu thầu.

b) Tiếp nhận và quản lý hồ sơ dự thầu

Bên mời thầu tiếp nhận và quản lý hồ sơ dự thầu đã nộp theo chế độ quản lý hồ sơ “mật”. Hồ sơ dự thầu được gửi đến bên mời thầu sau thời điểm đóng thầu điều được coi là không hợp lệ và được gửi trả lại cho nhà thầu theo nguyên trạng. Bất kỳ tài liệu nào được nhà thầu gửi đến sau thời điểm đóng thầu để sửa đổi bổ sung hồ sơ dự thầu đã nộp điều được coi là không hợp lệ.

c) Sửa đổi hoặc rút hồ sơ dự thầu

Khi muốn sửa đổi hoặc muốn rút hồ sơ dự thầu đã nộp, nhà thầu phải có văn bản đề nghị và bên mời thầu chỉ chấp thuận nếu nhận được văn bản đề nghị của nhà thầu trước thời điểm đóng thầu; văn bản đề nghị rút hồ sơ mời thầu phải được gửi riêng biệt với hồ sơ dự thầu.

1.6.3. Mở thầu

Việc mở thầu được tiến hành công khai ngay sau thời điểm đóng thầu theo thời gian và địa điểm quy định trong hồ sơ mời thầu trước sự chứng kiến của những người có mặt và không phụ thuộc vào sự có mặt hay vắng mặt của các nhà thầu được mời. Bên mời thầu có thể mời đại diện của các cơ quan liên quan đến tham dự lễ mở thầu;

Bên mời thầu tiến hành mở lần lượt hồ sơ dự thầu của từng nhà thầu có tên trong danh sách mua hồ sơ mời thầu và nộp hồ sơ dự thầu trước thời điểm đóng thầu theo thứ tự chữ cái tên nhà thầu.

Trình tự mở thầu được thực hiện như sau:

- Kiểm tra niêm phong hồ sơ dự thầu;
- Mở, đọc và ghi biên bản các thông tin chủ yếu sau đây:
 - + Tên nhà thầu;
 - + Số lượng bản gốc, bản chụp hồ sơ dự thầu;
 - + Thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu;
 - + Giá dự thầu ghi trong đơn dự thầu và giảm giá(nếu có);
 - + Giá trị và thời hạn hiệu lực của bảo đảm dự thầu;
 - + Văn bản đề nghị sửa đổi hồ sơ dự thầu(nếu có);
 - + Các thôn tin khác liên quan;

Biên bản mở thầu cần được đại diện bên mời thầu, đại diện các nhà thầu, đại diện các cơ quan liên quan tham dự ký xác nhận.

Sau khi mở thầu, bên mời thầu phải ký xác nhận vào từng trang bản gốc của hồ sơ dự thầu và quản lý theo chế độ quản lý hồ sơ “mật”. Việc đánh giá hồ sơ dự thầu được tiến hành theo bản chụp. Nhà thầu phải chịu trách nhiệm về tính chính xác và phù hợp giữa bản chụp và bản gốc cũng như về niêm phong của hồ sơ dự thầu.

1.6.4. Đánh giá hồ sơ dự thầu

Việc đánh giá hồ sơ dự thầu tiến hành theo tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu và các yêu cầu khác nêu trong hồ sơ mời thầu, theo nguyên tắc đánh giá và trình tự đánh giá quy định của Luật Đấu thầu, cụ thể như sau:

1.6.4.1- Đánh giá sơ bộ

- Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ dự thầu:

Tính hợp lệ của đơn dự thầu. Đơn dự thầu phải được điền đầy đủ và có chữ

ký của người đại diện hợp pháp của nhà thầu theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu. Đối với nhà thầu liên danh, đơn dự thầu phải do đại diện hợp pháp của từng thành viên liên danh ký hoặc thành viên đứng đầu liên danh thay mặt liên danh ký đơn dự thầu theo quy định trong văn bản thỏa thuận liên danh;

Tính hợp lệ của thỏa thuận liên danh. Trong thỏa thuận liên danh phải phân tích rõ trách nhiệm, quyền hạn, khối lượng công việc phải thực hiện và giá trị tương ứng của từng thành viên trong liên danh, kể cả người đứng đầu liên danh và trách nhiệm của người đứng đầu liên danh; chữ ký của các thành viên, con dấu (nếu có);

Có một trong các loại giấy tờ theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu: giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; giấy chứng nhận đầu tư; quyết định thành lập hoặc giấy đăng ký hoạt động hợp pháp; giấy phép bán hàng thuộc bản quyền của nhà xuất bản (nếu có yêu cầu);

Số lượng bản gốc, bản chụp hồ sơ dự thầu;

Sự hợp lệ của bảo đảm dự thầu;

Các phụ lục, tài liệu kèm theo hồ sơ dự thầu.

- Loại bỏ hồ sơ dự thầu không đáp ứng các điều kiện tiên quyết quy định trong hồ sơ mời thầu theo quy định.

- Đánh giá hồ sơ năng lực và kinh nghiệm của nhà thầu theo tiêu chuẩn đánh giá về năng lực và kinh nghiệm nêu trong hồ sơ mời thầu đối với gói thầu không tiến hành sơ tuyển. Tùy theo điều kiện của từng gói thầu mà việc đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà thầu có thể được thực hiện tại bước đánh giá sơ bộ với tất cả nhà thầu có hồ sơ dự thầu hợp lệ, không vi phạm điều kiện tiên quyết hoặc đánh giá năng lực, kinh nghiệm được thực hiện sau khi xác định giá đánh giá và phải được quy định trong hồ sơ mời thầu. Nhà thầu phải được đánh giá đạt yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm theo quy định trong hồ sơ mời thầu thì hồ sơ dự thầu mới được xem xét ở các bước tiếp theo.

1.6.4.2. Đánh giá chi tiết

a. Đánh giá về mặt kỹ thuật

Đánh giá theo tiêu chuẩn đánh giá về mặt kỹ thuật được quy định trong hồ sơ mời thầu. Trong quá trình đánh giá, bên mời thầu có quyền yêu cầu nhà thầu giải thích, làm rõ những nội dung chưa rõ, khác thường trong hồ sơ dự thầu. Chỉ những hồ sơ dự thầu được chủ đầu tư phê duyệt đạt yêu cầu về mặt kỹ thuật mới được xác định giá đánh giá (theo quy định về xác định giá đánh giá)

Trong quá trình xem xét, phê duyệt danh sách nhà thầu đạt yêu cầu về mặt kỹ thuật, trường hợp cần thiết, chủ đầu tư có thể yêu cầu bên mời thầu đánh giá lại về mặt kỹ thuật đối với các hồ sơ dự thầu của nhà thầu có số điểm xấp xỉ đạt mức yêu cầu tối thiểu song có giá trị thầu thấp và có khả năng mang lại hiệu quả cao cho dự án.

b. Xác định giá đánh giá

Việc xác định giá đánh giá là xác định chi phí trên cùng một mặt bằng về kỹ thuật, tài chính, thương mại và các yếu tố khác nhằm so sánh, xếp hạng các hồ sơ dự thầu. Phương pháp xác định giá đánh giá phải được nêu trong tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu. Việc xác định giá đánh giá thực hiện theo trình tự sau:

- Xác định giá dự thầu;

- Sửa lỗi;
- Hiệu chỉnh các sai lệch;
- Chuyển đổi giá dự thầu (Sau khi sửa lỗi và hiệu chỉnh sai lệch) sang một đồng tiền chung(nếu có) để làm căn cứ xác định giá đánh giá;
- Đưa các chỉ tiêu về một mặt bằng để xác định giá đánh giá bao gồm:
 - + Các điều kiện về mặt kỹ thuật như : tiến độ thực hiện, công nghệ; hiệu suất của máy móc thiết bị; mức tiêu hao điện năng, nguyên, nhiên liệu; chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng, tuổi thọ và các yếu tố kỹ thuật khác tùy theo từng gói thầu cụ thể;
 - + Điều kiện tài chính, thương mại;
 - + Ưu đãi trong đấu thầu quốc tế(nếu có);
 - + Các yếu tố khác.

Tùy theo tính chất của từng gói thầu mà quy định các yếu tố để xác định giá đánh giá cho phù hợp. Xếp hạng thứ tự hồ sơ dự thầu theo giá đánh giá hồ sơ dự thầu có giá đánh giá thấp nhất được xếp thứ nhất.

1.6.5. Trình duyệt, thẩm định, phê duyệt, thông báo kết quả đấu thầu, thương thảo hợp đồng, hoàn thiện hợp đồng và ký hợp đồng.

a. Trình duyệt

Bên mời thầu phải lập báo cáo về kết quả đấu thầu để chủ đầu tư trình người có thẩm quyền xem xét, quyết định và gửi đến cơ quan, tổ chức có trách nhiệm thẩm định.

Cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ thẩm định có trách nhiệm lập báo cáo thẩm định kết quả đấu thầu trên cơ sở báo cáo chủ đầu tư để trình người quyết định đầu tư hoặc người được uỷ quyền xem xét, quyết định.

Hồ sơ trình duyệt của chủ đầu tư về kết quả lựa chọn nhà thầu bao gồm: Báo cáo kết quả lựa chọn nhà thầu và các tài liệu liên quan.

- Báo cáo kết quả lựa chọn nhà thầu bao gồm:
 - + Cơ sở pháp lý của việc thực hiện lựa chọn nhà thầu;
 - + Nội dung của gói thầu;
 - + Quá trình lựa chọn và đánh giá hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ đề xuất của nhà thầu;
 - + Đề nghị về kết quả lựa chọn nhà thầu: Tên nhà thầu được đề nghị lựa chọn; giá đề nghị trúng thầu, hoặc giá đề nghị thực hiện gói thầu(bao gồm cả thuế, dự phòng, trượt giá nếu có); hình thức hợp đồng; thời gian thực hiện hợp đồng.

Trường hợp không lựa chọn được nhà thầu thì phải nêu phương án xử lý tiếp theo.

- Tài liệu liên quan bao gồm:
 - + Bản chụp quyết định đầu tư và các tài liệu để ra quyết định đầu tư; giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đầu tư hoặc quyết định thành lập, điều ước hoặc thoả thuận quyết tế(nếu có); kế hoạch đấu thầu;
 - + Hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu;
 - + Quyết định thành lập tổ chuyên gia đấu thầu, hợp đồng thuê tư vấn đấu thầu, tổ chức đấu thầu chuyên nghiệp;
 - + Danh sách nhà thầu nộp hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất, biên bản mở thầu;
 - + Các hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất và các tài liệu làm rõ, sửa đổi, bổ sung

liên quan;

+ Báo cáo đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất của tổ chuyên gia đấu thầu, tư vấn đấu thầu, tổ chức đấu thầu chuyên nghiệp;

+ Văn bản phê duyệt các nội dung của quá trình lựa chọn nhà thầu theo quy định;

+ Biên bản thương thảo hợp đồng đối với gói thầu tư vấn;

+ Ý kiến về kết quả lựa chọn nhà thầu của tổ chức tài trợ nước ngoài (nếu có);

+ Các tài liệu khác liên quan.

b) Thẩm định

- Nội dung thẩm định

+ Kiểm tra các tài liệu làm căn cứ của việc tổ chức lựa chọn nhà thầu;

+ Kiểm tra quy trình và thời gian liên quan đến việc tổ chức lựa chọn nhà thầu;

+ Kiểm tra nội dung đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất;

+ Phát hiện những nội dung còn chưa rõ trong hồ sơ trình duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu;

+ Những ý kiến khác nhau (nếu có);

- Báo cáo thẩm định;

+ Khái quát về dự án và gói thầu; nội dung chính của dự án và gói thầu, cơ sở pháp lý đối với việc tổ chức lựa chọn nhà thầu;

+ Tóm tắt quá trình tổ chức thực hiện và đề nghị của cơ quan trình duyệt về kết quả lựa chọn nhà thầu;

+ Nhận xét về mặt pháp lý, về quá trình thực hiện và đề nghị của cơ quan trình duyệt;

+ Ý kiến về kết quả lựa chọn nhà thầu hoặc biện pháp giải quyết đối với những trường hợp chưa đủ cơ sở kết luận và kết quả lựa chọn nhà thầu.

Ghi chú: Báo cáo thẩm định trình người quyết định đầu tư được gửi đồng thời cho chủ đầu tư, bên mời thầu.

c) Phê duyệt kết quả đấu thầu

Người có thẩm quyền chịu trách nhiệm xem xét, phê duyệt kết quả đấu thầu trên cơ sở báo cáo kết quả đấu thầu và báo cáo thẩm định kết quả đấu thầu;

Trường hợp không có nhà thầu trúng thầu, trong văn bản phê duyệt kết quả đấu thầu phải nêu rõ không có nhà thầu nào trúng thầu và huỷ bỏ đấu thầu để thực hiện lựa chọn nhà thầu theo quy định.

d) Thông báo kết quả đấu thầu

Việc thông báo kết quả đấu thầu được thực hiện ngay sau khi có quyết định phê duyệt kết quả đấu thầu của người có thẩm quyền;

Trong thông báo kết quả đấu thầu không phải giải thích lý do đối với nhà thầu không trúng thầu.

đ) Thương thảo, hoàn thiện hợp đồng và ký kết hợp đồng.

- Việc thương thảo hợp đồng để ký kết hợp đồng với nhà thầu trúng thầu phải dựa trên cơ sở sau:

+ Kết quả đấu thầu được duyệt;

+ Mẫu hợp đồng đã điền đầy đủ các thông tin cụ thể của gói thầu;

+ Các yêu cầu nêu trong hồ sơ mời thầu;

- + Các nội dung nêu trong hồ sơ dự thầu và giải thích làm rõ hồ sơ dự thầu của nhà thầu trúng thầu (nếu có)
- + Các nội dung cần được thương thảo, hoàn thiện hợp đồng giữa bên mời thầu và nhà thầu trúng thầu;
 - Kết quả thương thảo, hoàn thiện hợp đồng là cơ sở để chủ đầu tư và nhà thầu tiến hành ký kết hợp đồng.
 - Trường hợp việc thương thảo, hoàn thiện hợp đồng không thành thì chủ đầu tư phải báo cáo người có thẩm quyền xem xét việc lựa chọn nhà thầu xếp hạng tiếp theo. Trường hợp các nhà thầu xếp hạng tiếp theo cũng không đáp ứng yêu cầu thì báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định.

1.7. HỦY ĐẤU THẦU VÀ LOẠI BỎ HỒ SƠ DỰ THẦU

1.7.1. Các trường hợp hủy đấu thầu

Hủy đấu thầu: áp dụng trong các trường hợp sau:

- + Thay đổi mục tiêu, phạm vi đầu tư đã được nêu trong hồ sơ mời thầu;
- + Có bằng chứng cho thấy bên mời thầu thông đồng với nhà thầu;
- + Tất cả hồ sơ dự thầu về cơ bản không đáp ứng được các yêu cầu của hồ sơ mời thầu;
- + Có bằng chứng cho thấy tất cả các nhà thầu có sự thông đồng làm ảnh hưởng đến lợi ích của bên mời thầu;

1.7.2. Căn cứ hủy đấu thầu:

Căn cứ vào quyết định của người có thẩm quyền, bên mời thầu có trách nhiệm thông báo đến các nhà thầu tham gia đấu thầu về việc hủy đấu thầu.

1.7.3. Trách nhiệm tài chính khi hủy đấu thầu:

+ Trường hợp hủy đấu thầu không do lỗi của nhà thầu thì bên mời thầu có trách nhiệm đền bù chi phí tham gia đấu thầu cho các nhà thầu trên cơ sở các chế độ, định mức hiện hành của nhà nước, trừ trường hợp hủy đấu thầu do không có nhà thầu nào đáp ứng các yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

+ Trường hợp hủy đấu thầu do thay đổi mục tiêu, phạm vi đầu tư thì chi phí đền bù do người có thẩm quyền quyết định và lấy từ chi phí của dự án. Trường hợp vì các lý do khác do lỗi của bên mời thầu gây ra thì cá nhân có liên quan thuộc bên mời thầu chịu trách nhiệm thanh toán.

+ Trường hợp hủy thầu do bên mời thầu thông đồng với một hoặc một số nhà thầu thì cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm đền bù chi phí cho các nhà thầu khác.

1.7.4. Loại bỏ hồ sơ dự thầu:

- Hồ sơ không đáp ứng
 - + Yêu cầu quan trọng của hồ sơ mời thầu;
 - + Yêu cầu về mặt kỹ thuật căn cứ theo tiêu chuẩn đánh giá;
 - + Có lỗi số học với tổng giá trị tuyệt đối lớn hơn 10% giá dự thầu, trừ gói thầu dịch vụ tư vấn hoặc nhà thầu không chấp nhận lỗi số học do bên mời thầu phát hiện;
 - + Có sai lệch so với tổng giá trị tuyệt đối lớn hơn 10% giá dự thầu, trừ gói thầu dịch vụ tư vấn.

1.8. QUY TRÌNH LỰA CHỌN NHÀ THẦU VỚI HÌNH THỨC CHỈ ĐỊNH

THẦU

1.8.1. Các trường hợp được chỉ định thầu và điều kiện áp dụng:

1.8.1.1. Gói thầu có giá trong hạn mức được chỉ định thầu:

a) Gói thầu dịch vụ tư vấn có giá gói thầu không quá 3 tỷ đồng, gói thầu mua sắm hàng hóa có giá gói thầu không quá 2 tỷ đồng, gói thầu xây lắp, gói thầu lựa chọn tổng thầu xây dựng (trừ gói thầu lựa chọn tổng thầu thiết kế) có giá gói thầu không quá 5 tỷ đồng thuộc dự án đầu tư phát triển sử dụng vốn nhà nước từ 30% trở lên cho mục tiêu đầu tư phát triển, bao gồm:

+ Dự án đầu tư xây dựng mới, nâng cấp mở rộng các dự án đã đầu tư xây dựng;

+ Dự án đầu tư để mua sắm tài sản kể cả thiết bị, máy móc không cần lắp đặt;

+ Dự án quy hoạch phát triển vùng, quy hoạch phát triển ngành, quy hoạch xây dựng đô thị, nông thôn;

+ Dự án nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ, hỗ trợ kỹ thuật;

+ Các dự án khác cho mục tiêu đầu tư phát triển;

+ Dự án sử dụng vốn nhà nước để mua sắm tài sản nhằm phục vụ việc cải tạo, sửa chữa lớn các thiết bị, dây chuyền sản xuất, công trình, nhà xưởng đã đầu tư

b) Gói thầu mua sắm tài sản có giá không quá 100 triệu đồng để duy trì hoạt động thường xuyên :

Dự án sử dụng vốn nhà nước để mua sắm tài sản nhằm duy trì hoạt động thường xuyên của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân;

Trường hợp không cần thiết chỉ định thầu thì tổ chức đấu thầu theo quy định.

1.8.1.2. Ngoài các trường hợp được chỉ định thầu quy định tại của Luật Đấu thầu, Luật Xây dựng: gói thầu bí mật quốc gia, cấp bách vì lợi ích quốc gia và các trường hợp đặc biệt được chỉ định thầu quy định bao gồm:

a) Gói thầu mang tính chất bí mật quốc gia cần chỉ định thầu để đảm bảo yêu cầu về bảo mật thông tin theo quy định của pháp luật về bảo mật;

b) Gói thầu cần kiểm tra ngay để tránh gây nguy hại trực tiếp đến sức khỏe, tài sản và tính mạng của cộng đồng dân cư trên địa bàn hoặc để không ảnh hưởng nghiêm trọng đến công trình liền kề, bao gồm:

- Gói thầu mua thuốc, hóa chất, vật tư, thiết bị y tế để triển khai công tác phòng chống dịch bệnh trong trường hợp cấp bách;

- Gói thầu xử lý sự cố ô nhiễm môi trường nghiêm trọng cần phải làm ngay;

- Gói thầu phục vụ việc di dân vùng sạt lở hoặc phòng, chống bão, lụt trong trường hợp khẩn cấp để đảm bảo an toàn tính mạng con người và tài sản;

- Gói thầu xử lý sự cố công trình trong trường hợp khẩn cấp để đảm bảo an toàn tính mạng con người và tài sản.

c) Gói thầu dịch vụ tư vấn lập, đánh giá báo cáo chiến lược, quy hoạch, gói thầu dịch vụ tư vấn lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi trong trường hợp chỉ có một nhà thầu có đủ năng lực và kinh nghiệm đáp

ứng yêu cầu của gói thầu;

d) Tác giả của thiết kế kiến trúc công trình trúng tuyển hoặc được tuyển chọn được bảo hộ quyền tác giả, được chỉ định để thực hiện gói thầu dịch vụ tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế xây dựng khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định;

đ) Gói thầu dịch vụ tư vấn về công nghệ thông tin để nâng cấp, mở rộng phần mềm mà trước đó đã được cung cấp từ một nhà thầu và nhà thầu khác không thể cung cấp do cần đảm bảo tính tương thích về mặt công nghệ với phần mềm trước;

e) Gói thầu thi công xây dựng tượng đài, phù điêu, tranh hoành tráng, tác phẩm nghệ thuật gắn với quyền tác giả từ khâu sáng tác đến thi công công trình;

g) Gói thầu di dời các công trình công cộng phục vụ công tác giải phóng mặt bằng mà chỉ có một đơn vị được thực hiện do yêu cầu đặc biệt chuyên ngành;

h) Gói thầu rà phá bom, mìn, vật nổ để chuẩn bị mặt bằng thi công xây dựng công trình;

i) Đối với gói thầu thuộc chương trình mục tiêu quốc gia, các chương trình hỗ trợ giảm nghèo cho các huyện, xã miền núi, vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn: trường hợp cộng đồng dân cư địa phương có thể đảm nhiệm thì giao cho người dân ở địa phương đó thực hiện; trường hợp có nhiều tổ chức đoàn thể tại địa phương có nhu cầu tham gia thì lựa chọn tổ chức đoàn thể đề xuất phương án thực hiện hiệu quả nhất;

k) Các trường hợp đặc biệt khác do Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

1.8.2. Điều kiện áp dụng chỉ định thầu

Khi thực hiện chỉ định thầu phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây (*trừ gói thầu : sự cố bất khả kháng do thiên tai, địch họa, sự cố cần khắc phục ngay thì chủ đầu tư hoặc cơ quan chịu trách nhiệm quản lý công trình, tài sản đó được chỉ định ngay nhà thầu để thực hiện; trong trường hợp này chủ đầu tư hoặc cơ quan chịu trách nhiệm quản lý công trình, tài sản đó phải cùng với nhà thầu được chỉ định tiến hành thủ tục chỉ định thầu theo quy định trong thời hạn không quá mười lăm ngày kể từ ngày chỉ định thầu*);

a) Có quyết định đầu tư, trừ gói thầu

+ *Gói thầu dịch vụ tư vấn lập, đánh giá báo cáo chiến lược, quy hoạch, gói thầu dịch vụ tư vấn lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi trong trường hợp chỉ có một nhà thầu có đủ năng lực và kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu của gói thầu*)

+ *Tác giả của thiết kế kiến trúc công trình trúng tuyển hoặc được tuyển chọn được bảo hộ quyền tác giả, được chỉ định để thực hiện gói thầu dịch vụ tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế xây dựng khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định;*

b) Có kế hoạch đấu thầu được duyệt;

c) Đã được bố trí vốn theo yêu cầu tiến độ thực hiện gói thầu. Không quy định nhà thầu ứng vốn để thực hiện gói thầu là điều kiện để chỉ định thầu;

d) Có dự toán được duyệt theo quy định;

đ) Có thời gian thực hiện chỉ định thầu kể từ ngày phê duyệt hồ sơ yêu cầu đến ngày ký kết hợp đồng đảm bảo không quá 45 ngày; trường hợp gói thầu có quy mô lớn, phức tạp không quá 90 ngày;

e) Có thời gian thực hiện hợp đồng không quá 18 tháng

Đối với gói thầu di dời công trình công cộng phục vụ công tác giải phóng mặt bằng để góp phần đẩy nhanh tiến độ cho một số dự án đặc biệt quan trọng và cấp bách, chủ đầu tư có thể xem xét phát hành hồ sơ yêu cầu trên cơ sở phương án, biện pháp thi công và dự toán được duyệt.

1.8.3. Quy trình chỉ định thầu

1.8.3.1. Quy trình chỉ định thầu thông thường đối với một gói thầu (trừ gói thầu tư vấn, mua sắm hàng hóa và xây lắp có giá gói thầu không quá 500 triệu, gói thầu thuộc trường hợp sự cố bất khả kháng do thiên tai, dịch họa, sự cố cần khắc phục ngay) bao gồm:

a) Lập và phê duyệt hồ sơ yêu cầu

Do bên mời thầu lập không cần nêu tiêu chuẩn đánh giá tổng hợp đối với gói thầu dịch vụ tư vấn; không cần nêu các yếu tố để xác định giá đánh giá đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp và gói thầu lựa chọn tổng thầu xây dựng (trừ gói thầu lựa chọn tổng thầu thiết kế). Căn cứ quy mô, tính chất của từng gói thầu mà đưa ra yêu cầu cụ thể trong hồ sơ yêu cầu song cần bảo đảm có các nội dung sau đây:

- Đối với gói thầu dịch vụ tư vấn: yêu cầu về tiêu chuẩn năng lực, số lượng chuyên gia; kinh nghiệm của nhà thầu; yêu cầu về nội dung, phạm vi và chất lượng công việc; yêu cầu về thời gian và địa điểm thực hiện; yêu cầu đề xuất về giá; yêu cầu về thời gian chuẩn bị và nộp hồ sơ đề xuất, thời hạn hiệu lực hồ sơ đề xuất và các nội dung cần thiết khác;

- Đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp, gói thầu lựa chọn tổng thầu (trừ tổng thầu thiết kế): yêu cầu về kinh nghiệm, năng lực; yêu cầu về mặt kỹ thuật như số lượng hàng hóa, phạm vi, khối lượng công việc, tiêu chuẩn và giải pháp kỹ thuật, chất lượng công việc, thời gian thực hiện; yêu cầu đề xuất về giá; yêu cầu về thời gian chuẩn bị và nộp hồ sơ đề xuất, thời hạn hiệu lực của hồ sơ đề xuất và các nội dung cần thiết khác; không nêu yêu cầu về bảo đảm dự thầu.

Việc đánh giá các yêu cầu về mặt kỹ thuật được thực hiện theo tiêu chí “đạt”, “không đạt” và được thể hiện trong hồ sơ yêu cầu.

Chủ đầu tư phê duyệt hồ sơ yêu cầu và xác định một nhà thầu có đủ năng lực và kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu của gói thầu được nhận hồ sơ yêu cầu.

b) Hồ sơ đề xuất : Bên mời thầu phát hành hồ sơ yêu cầu cho nhà thầu đã được chủ đầu tư xác định. Nhà thầu được đề nghị chỉ định thầu chuẩn bị hồ sơ đề xuất trên cơ sở hồ sơ yêu cầu, bao gồm đề xuất về kỹ thuật và đề xuất về tài chính, thương mại;

c) Đánh giá hồ sơ đề xuất và đàm phán về các đề xuất của nhà thầu.

Bên mời thầu tiến hành đánh giá hồ sơ đề xuất của nhà thầu và đàm phán về các đề xuất của nhà thầu theo yêu cầu trong hồ sơ yêu cầu. Trong quá trình đánh giá, bên mời thầu có thể mời nhà thầu đến đàm phán, giải thích, làm rõ hoặc sửa đổi, bổ sung các nội dung thông tin cần thiết của hồ sơ đề xuất nhằm chứng minh sự đáp ứng của nhà thầu theo yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm,

tiên độ, chất lượng, giải pháp kỹ thuật và biện pháp tổ chức thực hiện của hồ sơ yêu cầu.

Nhà thầu được đề nghị trúng chỉ định thầu khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

- Có đủ năng lực và kinh nghiệm theo hồ sơ yêu cầu;
- Có đề xuất về kỹ thuật được đánh giá là đáp ứng yêu cầu của hồ sơ yêu cầu căn cứ theo tiêu chuẩn đánh giá;
- Có giá đề nghị chỉ định thầu không vượt dự toán được duyệt cho gói thầu.

d) Trình, thẩm định và phê duyệt kết quả chỉ định thầu

Trên cơ sở báo cáo kết quả chỉ định thầu và báo cáo thẩm định, chủ đầu tư phê duyệt kết quả chỉ định thầu.

đ) Thương thảo, hoàn thiện hợp đồng và ký kết hợp đồng

Trên cơ sở quyết định phê duyệt kết quả chỉ định thầu, bên mời thầu tiến hành thương thảo, hoàn thiện hợp đồng với nhà thầu được chỉ định thầu để chủ đầu tư ký kết hợp đồng.

1.8.3.2. Quy trình chỉ định thầu rút gọn đối với gói thầu tư vấn, mua sắm hàng hóa và xây lắp có giá gói thầu không quá 500 triệu đồng được thực hiện theo trình tự sau đây:

a) Bên mời thầu căn cứ vào mục tiêu, phạm vi công việc và giá gói thầu được phê duyệt trong kế hoạch đấu thầu chuẩn bị và gửi dự thảo hợp đồng cho một nhà thầu được chủ đầu tư xác định có đủ năng lực và kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu của gói thầu. Nội dung dự thảo hợp đồng bao gồm các yêu cầu về phạm vi, nội dung công việc cần thực hiện, thời gian thực hiện, chất lượng công việc cần đạt được và giá trị tương ứng;

b) Trên cơ sở dự thảo hợp đồng, bên mời thầu và nhà thầu được đề nghị chỉ định thầu tiến hành thương thảo, hoàn thiện hợp đồng làm cơ sở để ký kết hợp đồng;

c) Sau khi thương thảo, hoàn thiện hợp đồng, bên mời thầu trình chủ đầu tư phê duyệt kết quả chỉ định thầu và ký kết hợp đồng với nhà thầu.

1.8.3.3. Đối với các gói thầu thuộc trường hợp sự cố bất khả kháng do thiên tai, dịch họa, sự cố cần khắc phục ngay:

Thì việc chỉ định thầu không phải thực hiện theo quy định. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày chỉ định thầu, chủ đầu tư hoặc cơ quan chịu trách nhiệm quản lý công trình, tài sản đó và nhà thầu phải tiến hành các thủ tục xác định khối lượng và giá trị công việc để hai bên ký kết hợp đồng làm cơ sở cho việc thực hiện và thanh toán.

1.8.4. Trường hợp áp dụng hình thức chỉ định thầu đối với gói thầu được thực hiện trước khi có quyết định đầu tư: Chủ đầu tư, đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án tiến hành việc lập và phê duyệt dự toán theo quy định, phê duyệt hồ sơ yêu cầu và kết quả chỉ định thầu.

1.9. QUY TRÌNH LỰA CHỌN NHÀ THẦU CÁC HÌNH THỨC KHÁC

1.9.1. Mua sắm trực tiếp

Việc áp dụng hình thức mua sắm trực tiếp phải được phê duyệt trong kế hoạch đấu thầu trên cơ sở tuân thủ quy định của Luật Đấu thầu đối với hợp đồng

đã ký với nhà thầu thông qua đấu thầu rộng rãi hoặc đấu thầu hạn chế. Thời hạn 6 tháng được tính từ khi ký kết hợp đồng gốc đến khi kết quả mua sắm trực tiếp được phê duyệt.

Quy trình mua sắm trực tiếp được thực hiện như sau:

1.9.1.1. Chủ đầu tư phê duyệt hồ sơ yêu cầu để làm cơ sở cho nhà thầu chuẩn bị hồ sơ đề xuất;

1.9.1.2. Việc đánh giá hồ sơ đề xuất được thực hiện theo các nội dung sau:

- a) Kiểm tra các nội dung về mặt kỹ thuật và đơn giá;
- b) Cập nhật năng lực của nhà thầu;
- c) Đánh giá tiến độ thực hiện;
- d) Các nội dung khác (nếu có).

1.9.1.3. Trình duyệt, thẩm định và phê duyệt kết quả mua sắm trực tiếp.

Trên cơ sở báo cáo kết quả mua sắm trực tiếp, báo cáo thẩm định, người quyết định đầu tư phê duyệt hoặc uỷ quyền phê duyệt kết quả mua sắm trực tiếp.

1.9.2. Chào hàng cạnh tranh trong mua sắm hàng hoá

Việc áp dụng hình thức chào hàng cạnh tranh phải được phê duyệt trong kế hoạch đấu thầu trên cơ sở tuân thủ quy định của Luật Đấu thầu.

Quy trình chào hàng cạnh tranh trong mua sắm hàng hoá được thực hiện như sau:

1.9.2.1. Hồ sơ yêu cầu chào hàng

Chủ đầu tư phê duyệt hồ sơ yêu cầu chào hàng. Hồ sơ yêu cầu chào hàng bao gồm yêu cầu về mặt kỹ thuật như số lượng, tiêu chuẩn, đặc tính kỹ thuật, thời hạn cung cấp hàng hoá, thời hạn hiệu lực của báo giá, thời điểm nộp báo giá, các yêu cầu về bảo hành, bảo trì, đào tạo, chuyển giao và các nội dung cần thiết khác, không nêu yêu cầu về bảo đảm dự thầu. Việc đánh giá các yêu cầu về mặt kỹ thuật được thực hiện theo tiêu chí "đạt", "không đạt" và được thể hiện trong hồ sơ yêu cầu chào hàng.

1.9.2.2. Tổ chức chào hàng

a) Bên mời thầu thông báo mời chào hàng trên Báo Đấu thầu 3 kỳ liên tiếp và trên trang thông tin điện tử về đấu thầu để các nhà thầu quan tâm tham dự. Ngoài việc đăng tải theo quy định trên có thể đăng tải đồng thời trên các phương tiện thông tin đại chúng khác. Sau thời hạn tối thiểu là 5 ngày, kể từ ngày đăng tải đầu tiên thông báo mời chào hàng, bên mời thầu phát hành hồ sơ yêu cầu cho các nhà thầu có nhu cầu tham gia;

b) Bên mời thầu phát hành hồ sơ yêu cầu đến các nhà thầu có nhu cầu tham gia để bảo đảm nhận được tối thiểu 3 báo giá từ 3 nhà thầu khác nhau. Thời gian để nhà thầu chuẩn bị báo giá tối thiểu là 3 ngày;

c) Nhà thầu gửi báo giá đến bên mời thầu bằng cách gửi trực tiếp, gửi qua đường bưu điện hoặc bằng fax. Mỗi nhà thầu chỉ được gửi một báo giá;

d) Bên mời thầu chịu trách nhiệm bảo mật các thông tin trong báo giá của từng nhà thầu. Ngay sau khi kết thúc thời hạn nộp báo giá, bên mời thầu lập văn bản tiếp nhận các báo giá gồm các nội dung như: tên nhà thầu, giá chào, điều kiện hậu mãi, thời hạn hiệu lực của báo giá và gửi văn bản này đến các nhà thầu đã nộp báo giá.

1.9.2.3. Đánh giá các báo giá

a) Bên mời thầu đánh giá các báo giá được nộp theo yêu cầu của hồ sơ yêu cầu về mặt kỹ thuật. Báo giá được coi là vượt qua bước đánh giá về mặt kỹ thuật khi tất cả yêu cầu về mặt kỹ thuật đều được đánh giá là "đạt";

b) Bên mời thầu so sánh giá chào của các báo giá đáp ứng về mặt kỹ thuật để xác định báo giá có giá chào thấp nhất. Nhà thầu có giá chào thấp nhất sau sửa lỗi, hiệu chỉnh sai lệch và không vượt giá gói thầu sẽ được đề nghị lựa chọn.

1.9.2.4. Phê duyệt kết quả chào hàng và ký kết hợp đồng

a) Trên cơ sở báo cáo kết quả chào hàng do bên mời thầu trình, báo cáo thẩm định, người quyết định đầu tư phê duyệt hoặc ủy quyền phê duyệt kết quả chào hàng đối với gói thầu có giá gói thầu từ 1 tỷ đồng trở lên; chủ đầu tư phê duyệt kết quả chào hàng đối với gói thầu có giá gói thầu dưới 1 tỷ đồng;

b) Bên mời thầu thông báo kết quả chào hàng bằng văn bản cho tất cả các nhà thầu tham gia nộp báo giá và tiến hành thương thảo, hoàn thiện hợp đồng với nhà thầu được lựa chọn để chủ đầu tư ký kết hợp đồng.

1.9.3. Tự thực hiện

Việc áp dụng hình thức tự thực hiện phải được phê duyệt trong kế hoạch đầu thầu trên cơ sở tuân thủ quy định chủ đầu tư có đủ năng lực để thực hiện gói thầu do mình quản lý và sử dụng. Dự toán gói thầu phải được phê duyệt theo quy định và theo quy định cụ thể như sau:

1.9.3.1. Chủ đầu tư lựa chọn theo quy định của Luật Đấu thầu một nhà thầu tư vấn giám sát độc lập với chủ đầu tư về tổ chức và tài chính theo quy định của pháp luật. Chủ đầu tư phải cung cấp các hồ sơ cần thiết để nhà thầu tư vấn giám sát thực hiện nhiệm vụ quy định ;

1.9.3.2. Nhà thầu tư vấn giám sát có nhiệm vụ sau đây:

a) Giám sát việc thực hiện gói thầu của chủ đầu tư theo đúng phương án, giải pháp thực hiện mà chủ đầu tư đã đưa ra;

b) Kiểm tra các loại hàng hoá, vật tư, thiết bị dùng cho gói thầu;

c) Nghiệm thu khối lượng công việc do chủ đầu tư thực hiện làm cơ sở cho việc thanh toán.

1.9.3.3. Khi áp dụng hình thức tự thực hiện, chủ đầu tư phải lựa chọn nhà tư vấn giám sát đối với các nội dung công việc mà pháp luật chuyên ngành có quy định.

Trường hợp áp dụng hình thức tự thực hiện đối với các gói thầu cải tạo, sửa chữa lớn các thiết bị, dây chuyền sản xuất không buộc phải thuê tư vấn giám sát.

Trường hợp các gói thầu áp dụng hình thức tự thực hiện mà pháp luật chuyên ngành có quy định phải được giám sát khi thực hiện nhưng không có nhà tư vấn giám sát độc lập quan tâm hoặc không lựa chọn được nhà tư vấn giám sát độc lập do gói thầu được thực hiện tại các vùng sâu, vùng xa theo quy định của pháp luật hiện hành liên quan, gói thầu có giá trị nhỏ dưới 1 tỷ đồng thì chủ đầu tư phải thực hiện giám sát cộng đồng theo quy định của pháp luật về giám sát đầu tư của cộng đồng.

1.9.3.4. Khi áp dụng hình thức tự thực hiện, chủ đầu tư phải bảo đảm có đủ năng lực, kinh nghiệm để thực hiện toàn bộ công việc thuộc gói thầu và phải

bảo đảm việc tự thực hiện của chủ đầu tư mang lại hiệu quả cao hơn so với việc lựa chọn nhà thầu khác để thực hiện gói thầu cũng như phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Chức năng, nhiệm vụ, lĩnh vực hoạt động và ngành nghề kinh doanh (theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc quyết định thành lập) phù hợp với yêu cầu của gói thầu;

b) Đủ nhân lực chủ chốt, cán bộ, công nhân kỹ thuật sử dụng cho gói thầu thuộc chủ đầu tư (trừ lao động phổ thông); đủ máy móc, thiết bị dùng để thi công cho gói thầu và phải thuộc sở hữu của chủ đầu tư hoặc chủ đầu tư phải chứng minh được khả năng huy động được máy móc, thiết bị dùng cho gói thầu đáp ứng yêu cầu về tiến độ thực hiện gói thầu.

1.9.3.5. Trong quá trình thực hiện nếu chủ đầu tư bị phát hiện chuyển nhượng khối lượng công việc với tổng số tiền cao hơn 10% giá trị tự thực hiện thì chủ đầu tư bị coi là không đủ năng lực tự thực hiện gói thầu.

1.9.4. Lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng

Việc lựa chọn nhà thầu tư vấn đối với gói thầu thiết kế kiến trúc công trình xây dựng thông qua thi tuyển quy định và được thực hiện theo của Luật Xây dựng.

1.9.5. Lựa chọn nhà thầu trong trường hợp đặc biệt

Căn cứ vào tính chất đặc thù của gói thầu mà không thể áp dụng được hoặc không đủ điều kiện áp dụng các hình thức lựa chọn nhà thầu được quy định, chủ đầu tư trình Thủ tướng Chính phủ phương án lựa chọn nhà thầu trên cơ sở bảo đảm mục tiêu cạnh tranh.

1.10. Xử lý tình huống trong đấu thầu

Xử lý tình huống trong đấu thầu quy định tại Điều 70 của Luật Đấu thầu được thực hiện như sau:

1.10.1. Trường hợp có lý do cần điều chỉnh giá gói thầu hoặc nội dung gói thầu, chủ đầu tư phải tiến hành thủ tục điều chỉnh kế hoạch đấu thầu theo các quy định của pháp luật trước thời điểm mở thầu, trừ trường hợp quy

1.10.2. Trường hợp dự toán của gói thầu (không bao gồm dự phòng) được duyệt thấp hơn hoặc cao hơn giá gói thầu đã duyệt thì dự toán này sẽ thay thế giá gói thầu để làm cơ sở xem xét kết quả lựa chọn nhà thầu mà không phải làm thủ tục điều chỉnh giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu đã duyệt.

Trường hợp dự toán của gói thầu do chủ đầu tư phê duyệt cao hơn giá gói thầu đã được người có thẩm quyền phê duyệt trong kế hoạch đấu thầu thì chủ đầu tư bảo đảm tổng giá trị cao hơn đó nằm trong tổng mức đầu tư của dự án được duyệt. Trường hợp dự toán cao hơn giá gói thầu dẫn đến hình thức lựa chọn nhà thầu được phê duyệt trong kế hoạch đấu thầu không còn phù hợp theo quy định của Luật Đấu thầu, Luật sửa đổi thì chủ đầu tư xem xét, quyết định chuyển đổi hình thức lựa chọn nhà thầu cho phù hợp với quy định của pháp luật về đấu thầu.

Trường hợp vượt tổng mức đầu tư phải thực hiện điều chỉnh tổng mức đầu tư theo quy định của pháp luật.

1.10.3. Trường hợp tại thời điểm đóng thầu, đóng sơ tuyển, hết hạn nộp

hồ sơ quan tâm, hết hạn nộp hồ sơ đề xuất đối với chào hàng cạnh tranh có ít hơn 3 nhà thầu nộp hồ sơ thì bên mời thầu phải báo cáo ngay (trực tiếp, bằng điện thoại, thư điện tử, fax hoặc bằng văn bản) đến chủ đầu tư để xem xét, giải quyết trong thời hạn không quá 4 giờ theo một trong hai cách sau đây:

- a) Cho phép gia hạn thời điểm đóng thầu, đóng sơ tuyển, thời hạn nộp hồ sơ quan tâm và nộp hồ sơ đề xuất nhằm tăng thêm số lượng nhà thầu nộp hồ sơ;
- b) Cho phép mở ngay hồ sơ để tiến hành đánh giá.

Trường hợp gia hạn thời gian thì phải quy định rõ thời điểm đóng thầu, thời điểm đóng sơ tuyển, thời hạn nộp hồ sơ quan tâm và nộp hồ sơ đề xuất mới và các thời hạn tương ứng để nhà thầu có đủ thời gian sửa đổi hoặc bổ sung hồ sơ đã nộp theo yêu cầu mới.

Trường hợp báo cáo bằng điện thoại hoặc trực tiếp thì sau đó bên mời thầu hoàn tất thủ tục bằng văn bản trong thời hạn không quá 10 ngày, kể từ ngày đóng thầu, ngày đóng sơ tuyển, ngày hết hạn nộp hồ sơ quan tâm hoặc hồ sơ đề xuất.

1.10.4. Trường hợp gói thầu được chia thành nhiều phần thì trong hồ sơ mời thầu cần nêu rõ điều kiện chào thầu, biện pháp và giá trị bảo đảm dự thầu cho từng phần hoặc nhiều phần và phương pháp đánh giá đối với từng phần hoặc nhiều phần để các nhà thầu tính toán phương án chào thầu theo khả năng của mình.

Việc đánh giá hồ sơ dự thầu và xét duyệt trúng thầu sẽ được thực hiện trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc tổng giá đánh giá của gói thầu là thấp nhất và giá trúng thầu của cả gói thầu không vượt giá gói thầu được duyệt mà không so sánh với ước tính chi phí của từng phần.

Trường hợp có một phần hoặc nhiều phần thuộc gói thầu không có nhà thầu tham gia đấu thầu hoặc không có nhà thầu đáp ứng yêu cầu về mặt kỹ thuật, chủ đầu tư báo cáo người có thẩm quyền để điều chỉnh kế hoạch đấu thầu của gói thầu theo hướng tách các phần đó thành gói thầu riêng với giá gói thầu là tổng chi phí ước tính tương ứng của các phần; việc lựa chọn nhà thầu đối với các phần công việc có nhà thầu tham gia và được đánh giá đáp ứng yêu cầu về mặt kỹ thuật vẫn phải bảo đảm nguyên tắc tổng giá đánh giá của các phần là thấp nhất và giá trúng thầu của các phần này không vượt tổng chi phí ước tính của các phần đó mà không so sánh với ước tính chi phí của từng phần.

1.10.5. Trường hợp hồ sơ dự thầu có đơn giá khác thường mà gây bất lợi cho chủ đầu tư thì bên mời thầu yêu cầu nhà thầu giải thích, làm rõ bằng văn bản về những đơn giá khác thường đó. Nếu sự giải thích của nhà thầu không đủ rõ, không có tính thuyết phục thì đây là sai lệch và thực hiện hiệu chỉnh sai lệch theo quy định như đối với nội dung chào thầu hoặc thiếu của hồ sơ dự thầu so với yêu cầu của hồ sơ mời thầu theo quy định tại Điều 30 Nghị định này.

1.10.6. Đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp, gói thầu lựa chọn tổng thầu (trừ gói thầu lựa chọn tổng thầu thiết kế), trường hợp giá dự thầu sau sửa lỗi, hiệu chỉnh sai lệch của các nhà thầu đều vượt giá gói thầu đã duyệt thì chủ đầu tư xem xét xử lý theo một trong các giải pháp sau đây:

- a) Cho phép các nhà thầu này được chào lại giá dự thầu;
- b) Cho phép đồng thời với việc chào lại giá dự thầu sẽ xem xét lại giá gói thầu,

nội dung hồ sơ mời thầu đã duyệt, nếu cần thiết.

Trường hợp cho phép các nhà thầu được chào lại giá dự thầu thì cần quy định rõ thời gian chuẩn bị và nộp hồ sơ chào lại giá (trong thời hạn tối đa là 10 ngày) cũng như quy định rõ việc mở các hồ sơ chào lại giá như quy trình mở thầu theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Nghị định này. Trường hợp cần điều chỉnh giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu đã duyệt thì người có thẩm quyền có trách nhiệm phê duyệt điều chỉnh trong thời gian tối đa là 10 ngày (song phải bảo đảm trước thời điểm hết hạn nộp hồ sơ chào lại giá) kể từ ngày nhận được báo cáo của chủ đầu tư.

c) Cho phép mời nhà thầu có giá đánh giá thấp nhất vào đàm phán về giá nhưng phải bảo đảm giá sau đàm phán không được vượt giá dự thầu sau sửa lỗi, hiệu chỉnh sai lệch thấp nhất. Trường hợp cần điều chỉnh giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu đã duyệt thì người có thẩm quyền có trách nhiệm phê duyệt điều chỉnh trong thời gian tối đa là 10 ngày, kể từ ngày nhận được báo cáo của chủ đầu tư. Trường hợp đàm phán không thành công thì mời nhà thầu có giá đánh giá thấp tiếp theo vào đàm phán.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả đàm phán của mình trên cơ sở bảo đảm các điều kiện sau:

- Gói thầu đó được thực hiện theo hình thức đấu thầu rộng rãi;
- Quá trình tổ chức đấu thầu được tiến hành đúng quy trình và bảo đảm tính cạnh tranh, minh bạch, công bằng;
- Không làm vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt, hiệu quả của dự án vẫn được bảo đảm.

1.10.7. Trường hợp chỉ có một hồ sơ dự thầu vượt qua bước đánh giá về mặt kỹ thuật thì không cần xác định điểm tổng hợp (đối với gói thầu dịch vụ tư vấn không yêu cầu kỹ thuật cao), không cần xác định giá đánh giá (đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp và gói thầu lựa chọn tổng thầu xây dựng, trừ gói thầu lựa chọn tổng thầu thiết kế) mà chỉ xác định giá đề nghị trúng thầu để có cơ sở xem xét kết quả trúng thầu. Đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp, gói thầu lựa chọn tổng thầu (trừ gói thầu lựa chọn tổng thầu thiết kế), trường hợp giá đề nghị trúng thầu của nhà thầu vượt giá gói thầu được duyệt thì xử lý theo quy định tại khoản 6 Điều này.

1.10.8. Trường hợp có hai hồ sơ dự thầu có kết quả đánh giá tốt nhất, ngang nhau (về số điểm hoặc giá đánh giá) thì sẽ xem xét trao thầu cho nhà thầu có giá đề nghị trúng thầu thấp hơn đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp hoặc cho nhà thầu có điểm kỹ thuật cao hơn đối với gói thầu dịch vụ tư vấn không yêu cầu kỹ thuật cao, trừ các trường hợp ưu đãi theo quy định.

1.10.9. Trong quá trình thương thảo, hoàn thiện hợp đồng, trường hợp thấy cần thiết bổ sung khối lượng công việc hợp lý ngoài phạm vi công việc trong hồ sơ mời thầu nhưng dẫn đến giá ký hợp đồng vượt giá trúng thầu thì bên mời thầu báo cáo chủ đầu tư xem xét, quyết định nhưng đảm bảo giá ký hợp đồng không vượt giá gói thầu, dự toán được duyệt. Trường hợp vượt giá gói thầu, dự toán được duyệt mà không dẫn đến làm tăng tổng mức đầu tư, chủ đầu tư xem xét, quyết định mà không phải làm thủ tục điều chỉnh giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu đã duyệt.

1.10.10. Trường hợp giá đề nghị trúng thầu do bên mời thầu đề nghị thấp bất thường hoặc thấp dưới năm mươi phần trăm (50%) giá gói thầu, hoặc dự toán được duyệt thì trước khi phê duyệt kết quả đấu thầu, chủ đầu tư có thể đưa ra các biện pháp phù hợp như thành lập tổ thẩm định liên ngành để thẩm định kỹ hơn về hồ sơ dự thầu của nhà thầu hoặc đưa ra các biện pháp phù hợp trong hợp đồng để bảo đảm tính khả thi cho việc thực hiện.

1.10.11. Trường hợp thực hiện sơ tuyển, lựa chọn danh sách nhà thầu để mời tham gia đấu thầu mà có ít hơn 3 nhà thầu đáp ứng yêu cầu thì chủ đầu tư căn cứ điều kiện cụ thể của gói thầu xử lý theo một trong hai cách sau đây:

a) Tiến hành sơ tuyển bổ sung, lựa chọn bổ sung nhà thầu vào danh sách ngắn. Trong trường hợp này, nhà thầu đã được đánh giá đáp ứng được bảo lưu kết quả đánh giá mà không phải làm lại hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ quan tâm nhưng bên mời thầu phải đề nghị các nhà thầu này cập nhật thông tin về năng lực và kinh nghiệm;

b) Cho phép phát hành ngay hồ sơ mời thầu cho nhà thầu trong danh sách ngắn.

1.10.12. Trường hợp trong hồ sơ mời thầu quy định nhà thầu được đề xuất biện pháp thi công khác với biện pháp thi công nêu trong hồ sơ mời thầu, phần sai khác giữa khối lượng công việc theo biện pháp thi công nêu trong hồ sơ mời thầu và khối lượng công việc theo biện pháp thi công do nhà thầu đề xuất sẽ không bị hiệu chỉnh theo quy định. Phần sai khác này cũng không bị tính vào sai lệch để loại bỏ hồ sơ dự thầu theo quy định của Luật Đấu thầu.

1.10.13. Trường hợp nhà thầu có thư giảm giá, việc sửa lỗi và hiệu chỉnh sai lệch được thực hiện trên cơ sở giá dự thầu chưa trừ đi giá trị giảm giá. Trong trường hợp đó, việc xác định giá trị tuyệt đối của lỗi số học hoặc sai lệch được tính trên cơ sở giá dự thầu ghi trong hóa đơn.

1.10.14. Khi phê duyệt danh sách nhà thầu được mời tham gia đấu thầu hạn chế, trường hợp có 1 hoặc 2 nhà thầu, chủ đầu tư báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định cho phép tiếp tục tổ chức đấu thầu hạn chế hoặc áp dụng hình thức lựa chọn khác. Trường hợp có 3 hoặc 4 nhà thầu thì chủ đầu tư xem xét cho phép phát hành hồ sơ mời thầu ngay cho các nhà thầu trong danh sách ngắn hoặc gia hạn thời gian để xác định thêm nhà thầu đưa vào danh sách ngắn.

Ngoài các trường hợp nêu trên, khi phát sinh tình huống thì bên mời thầu báo cáo chủ đầu tư xem xét, quyết định.

Chương II

HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

2.1. KHÁI NIỆM

Hợp đồng trong hoạt động xây dựng (gọi tắt là hợp đồng xây dựng) là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa Bên giao thầu và bên nhận thầu để thực hiện toàn bộ hay một hoặc một công việc trong hoạt động xây dựng. Hợp đồng xây dựng là văn bản có giá trị pháp lý ràng buộc về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng phải có trách nhiệm thực hiện các điều khoản đã ký kết, là căn cứ để thanh toán và phân xử các tranh chấp (nếu có) trong quan hệ hợp đồng.

2.2. CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG

Tuỳ theo quy mô, tính chất của công trình, loại công việc, các mối quan hệ của các bên, hợp đồng xây dựng được phân thành các loại như sau:

2.2.1. Hợp đồng tư vấn: được ký kết giữa bên mời thầu và bên nhận thầu để thực hiện các công việc tư vấn như: lập quy hoạch xây dựng; lập dự án đầu tư xây dựng công trình; khảo sát xây dựng; thiết kế xây dựng công trình; lựa chọn nhà thầu; giám sát thi công xây dựng công trình; quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; thẩm tra thiết kế; tổng dự toán, dự toán và các hoạt động tư vấn khác liên quan đến xây dựng công trình;

2.2.2. Hợp đồng thi công xây dựng công trình: được ký kết giữa bên mời thầu và bên nhận thầu để thực hiện việc thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình hoặc phần việc xây dựng theo thiết kế, dự toán xây dựng công trình;

2.2.3. Hợp đồng tổng thầu xây dựng : được ký kết giữa chủ đầu tư với một nhà thầu hoặc liên doanh nhà thầu (gọi chung là tổng thầu) để thực hiện một loại công việc, một số loại công việc hoặc toàn bộ công việc của dự án đầu tư xây dựng công trình như thiết kế; thi công; thiết kế và thi công xây dựng công trình ; thiết kế , cung ứng vật tư thiết bị và thi công xây dựng công trình(tổng thầu EPC); lập dự án, thiết kế cung ứng vật tư thiết bị, thi công xây dựng công trình (hợp đồng tổng thầu chìa khoá trao tay).

2.2.4. Hợp đồng theo hình thức giá:

- + Hợp đồng theo giá trọn gói;
- + Hợp đồng theo đơn giá cố định;
- + Hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh;
- + Hợp đồng theo đơn giá kết hợp.

2.3- THÀNH PHẦN CỦA HỢP ĐỒNG

2.3.1. Thành phần của hợp đồng

Thành phần của hợp đồng là các tài liệu hình thành nên hợp đồng để điều chỉnh trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ đầu tư và nhà thầu, thành phần hợp đồng và thứ tự ưu tiên pháp lý như sau:

- a) Văn bản hợp đồng(theo mẫu quy định , kèm theo phụ lục gồm biểu giá và các nội dung khác nếu có)
- b) Biên bản thương thảo, hoàn thiện hợp đồng;
- c) Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu;
- d) Điều kiện cụ thể của hợp đồng(nếu có);

- đ) Điều kiện chung của hợp đồng(nếu có);
- e) Hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất và các văn bản làm rõ hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất của nhà thầu(nếu có)
- g) Hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và các tài liệu bổ sung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu(nếu có);
- h) Các tài liệu kèm theo khác(nếu có)

2.3.2. Đối với hợp đồng xây lắp: biểu giá phải được xây dựng trên cơ sở biên bản thương thảo, hoàn thiện hợp đồng; quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu; hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất của nhà thầu được lựa chọn căn cứ theo các hạng mục chỉ tiêu nêu trong bảng tiên lượng của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu.

Trường hợp được người có thẩm quyền cho phép bổ sung, điều chỉnh khối lượng công việc trước khi ký kết hợp đồng thì biểu giá còn bao gồm khối lượng công việc bổ sung, điều chỉnh này.

2.3.3. Trường hợp ký phụ lục bổ sung hợp đồng theo quy định, phụ lục bổ sung hợp đồng sẽ là một phần của hợp đồng.

2.4- MỘT SỐ HÌNH THỨC HỢP ĐỒNG

2.4.1- Hình thức hợp đồng trọn gói

2.4.1.1. Nguyên tắc thanh toán đối với hình thức hợp đồng trọn gói được quy định cụ thể như sau:

a) Giá hợp đồng không được điều chỉnh trong quá trình thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận trong hợp đồng (là những tình huống thực tiễn xảy ra nằm ngoài tầm kiểm soát và khả năng lường trước của chủ đầu tư, nhà thầu, không liên quan đến sai phạm hoặc sơ xuất của chủ đầu tư, nhà thầu, như: chiến tranh, bạo loạn, đình công, hỏa hoạn, thiên tai, lũ lụt, dịch bệnh, cách ly do kiểm dịch, cấm vận). Việc thanh toán được thực hiện nhiều lần hoặc thanh toán một lần khi hoàn thành hợp đồng. Tổng số tiền mà chủ đầu tư thanh toán cho nhà thầu cho đến khi nhà thầu hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng bằng đúng giá ghi trong hợp đồng. Trường hợp bất khả kháng thì thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng (nếu có).

Đối với hợp đồng theo hình thức trọn gói thuộc gói thầu gồm hai hoặc nhiều phần công việc như lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế kỹ thuật thì trong hợp đồng cần quy định phương thức thanh toán cho từng phần, trong đó quy định cụ thể: trong trường hợp báo cáo nghiên cứu tiền khả thi không được phê duyệt thì nhà thầu chỉ được thanh toán cho phần công việc lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi; trong trường hợp báo cáo nghiên cứu khả thi không được phê duyệt thì nhà thầu chỉ được thanh toán cho công việc lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi và báo cáo nghiên cứu khả thi;

b) Đối với nhà thầu được lựa chọn thông qua các hình thức lựa chọn nhà thầu khác ngoài hình thức chỉ định thầu, việc thanh toán phải căn cứ vào giá hợp đồng và các điều khoản thanh toán nêu trong hợp đồng, không căn cứ theo dự toán cũng như các quy định, hướng dẫn hiện hành của Nhà nước về định mức, đơn giá; không căn cứ vào đơn giá trong hóa đơn tài chính đối với các yếu tố đầu vào của nhà thầu như vật tư, máy móc, thiết bị và các yếu tố đầu vào khác

2.4.1.2. Đối với công việc xây lắp, trước khi ký kết hợp đồng, các bên liên quan cần rà soát lại bảng khối lượng công việc theo thiết kế được duyệt, nếu nhà thầu (bao gồm cả nhà thầu được chỉ định thầu) hoặc chủ đầu tư phát hiện bảng khối lượng công việc bóc tách từ thiết kế chưa chính xác, chủ đầu tư cần báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định việc bổ sung khối lượng công việc để bảo đảm phù hợp với thiết kế. Trường hợp cần cắt giảm khối lượng công việc để đảm bảo phù hợp với thiết kế thì chủ đầu tư không cần báo cáo người có thẩm quyền. Đối với công việc xây lắp này, sau khi hợp đồng theo hình thức trọn gói được ký kết, khối lượng công việc thực tế nhà thầu đã thực hiện để hoàn thành theo thiết kế (nhiều hơn hay ít hơn khối lượng công việc nêu trong hợp đồng) không ảnh hưởng tới số tiền thanh toán cho nhà thầu. Việc thanh toán cho nhà thầu được tiến hành theo quy định.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác của số lượng, khối lượng công việc. Trường hợp có thất thoát xảy ra (do tính toán sai số lượng, khối lượng công việc) thì cá nhân, tổ chức thuộc chủ đầu tư làm sai có trách nhiệm đền bù và xử lý theo quy định của pháp luật. Trường hợp trong hợp đồng giữa chủ đầu tư và nhà thầu tư vấn lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, lập dự toán có quy định về việc xử lý đối với việc tính toán sai số lượng, khối lượng công việc thì chủ đầu tư được đền bù theo thỏa thuận trong hợp đồng với nhà thầu tư vấn này.

2.4.2. Hình thức hợp đồng theo đơn giá

Nguyên tắc thanh toán đối với hình thức theo đơn giá được quy định cụ thể như sau:

2.4.2.1. Giá trị thanh toán được tính bằng cách lấy đơn giá trong hợp đồng hoặc đơn giá được điều chỉnh nêu trong hợp đồng nhân với khối lượng, số lượng công việc thực tế mà nhà thầu đã thực hiện.

2.4.2.2. Đối với công việc xây lắp, trường hợp khối lượng công việc thực tế mà nhà thầu đã thực hiện để hoàn thành theo đúng thiết kế ít hơn khối lượng công việc nêu trong hợp đồng, nhà thầu chỉ được thanh toán cho phần khối lượng thực tế đã thực hiện. Trường hợp khối lượng công việc thực tế mà nhà thầu đã thực hiện để hoàn thành theo đúng thiết kế nhiều hơn khối lượng công việc nêu trong hợp đồng, nhà thầu được thanh toán cho phần chênh lệch khối lượng công việc này.

Chủ đầu tư, tư vấn giám sát và nhà thầu chịu trách nhiệm xác nhận vào biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành để làm cơ sở thanh toán cho nhà thầu.

2.4.2.3. Việc thanh toán phải căn cứ vào các điều khoản thanh toán nêu trong hợp đồng. Chủ đầu tư, cơ quan thanh toán khi tiến hành thanh toán cho nhà thầu cần tuân thủ quy định.

2.4.3. Hình thức hợp đồng theo thời gian

Việc thanh toán cho nhà thầu đối với hình thức theo thời gian được thực hiện như sau:

2.4.3.1. Mức thù lao cho chuyên gia là chi phí cho chuyên gia, được tính bằng cách lấy lương cơ bản và các chi phí liên quan do chủ đầu tư và nhà thầu thỏa thuận được nêu trong hợp đồng hoặc được điều chỉnh theo của Luật Đấu thầu nhân với thời gian làm việc thực tế (theo tháng, tuần, ngày, giờ).

2.4.3.2. Các khoản chi phí ngoài chi phí cho chuyên gia quy định bao gồm chi phí đi lại, khảo sát, thuê văn phòng làm việc và các chi phí khác thì thanh toán theo phương thức quy định trong hợp đồng. Đối với mỗi khoản chi phí này, trong hợp đồng cần quy định rõ phương thức thanh toán: thanh toán theo thực tế dựa vào hóa đơn, chứng từ hợp lệ do nhà thầu xuất trình và hoặc thanh toán trên cơ sở đơn giá thỏa thuận trong hợp đồng.

Tổng số tiền thanh toán cho nhà thầu phải đảm bảo không được vượt tổng giá trị nêu trong hợp đồng.

2.4.4. Hình thức hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm

Giá hợp đồng được tính theo phần trăm giá trị của công trình hoặc khối lượng công việc. Khi nhà thầu hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng, chủ đầu tư thanh toán cho nhà thầu số tiền bằng tỷ lệ phần trăm được xác định trong hợp đồng nhân với giá trị công trình hoặc khối lượng công việc đã hoàn thành.

2.5. ĐIỀU CHỈNH GIÁ HỢP ĐỒNG VÀ ĐIỀU CHỈNH HỢP ĐỒNG

2.5.1. Điều chỉnh giá hợp đồng

a) Việc điều chỉnh giá hợp đồng áp dụng đối với hình thức theo đơn giá, hình thức theo thời gian. Trong hợp đồng cần phải quy định rõ nội dung điều chỉnh, phương pháp và thời gian tính điều chỉnh, cơ sở dữ liệu đầu vào để tính điều chỉnh giá;

Việc điều chỉnh giá được thực hiện thông qua điều chỉnh khối lượng công việc quy định: Đối với công việc xây lắp, trường hợp khối lượng công việc thực tế mà nhà thầu đã thực hiện để hoàn thành theo đúng thiết kế ít hơn khối lượng công việc nêu trong hợp đồng, nhà thầu chỉ được thanh toán cho khối lượng thực tế đã thực hiện. Trường hợp khối lượng công việc thực tế mà nhà thầu đã thực hiện để hoàn thành theo đúng thiết kế nhiều hơn khối lượng công việc nêu trong hợp đồng, nhà thầu được thanh toán cho phần chênh lệch khối lượng công việc này; điều chỉnh đơn giá hoặc điều chỉnh giá hợp đồng do trượt giá. Chủ đầu tư, tư vấn giám sát và nhà thầu chịu trách nhiệm xác nhận vào biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành để làm cơ sở thanh toán cho nhà thầu.

b) Phương pháp điều chỉnh giá quy định trong hợp đồng phải bảo đảm phù hợp với tính chất công việc nêu trong hợp đồng. Các cơ sở dữ liệu đầu vào để tính toán điều chỉnh giá phải phù hợp với nội dung công việc. Trong hợp đồng cần quy định sử dụng báo giá, hoặc chỉ số giá của các cơ quan có thẩm quyền tại địa phương, trung ương hoặc cơ quan chuyên ngành độc lập của nước ngoài ban hành đối với các chi phí có nguồn gốc từ nước ngoài;

c) Trường hợp giá nhiên liệu, vật tư, thiết bị nêu trong hợp đồng do Nhà nước kiểm soát (do Nhà nước định giá) biến động lớn ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện hợp đồng mà trong hợp đồng thỏa thuận có điều chỉnh thì thực hiện điều chỉnh theo quy định của Luật Đấu thầu theo nguyên tắc áp dụng giá mới đối với những phần công việc được thực hiện vào thời điểm có biến động giá theo công bố giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Trường hợp nhà nước thay đổi chính sách về thuế, tiền lương ảnh hưởng trực tiếp đến giá hợp đồng thì thực hiện theo quy định của Luật Đấu thầu.

2.5.2. Điều chỉnh hợp đồng

Trường hợp có phát sinh hợp lý những công việc ngoài quy định trong hợp đồng mà không làm thay đổi mục tiêu đầu tư hoặc tổng mức đầu tư (đối với công việc xây lắp áp dụng hình thức trọn gói là ngoài khối lượng công việc phải thực hiện theo thiết kế, đối với công việc xây lắp áp dụng hình thức theo đơn giá là ngoài khối lượng công việc trong hợp đồng), thì thực hiện theo quy định của Luật Đấu thầu. Trường hợp bổ sung công việc phát sinh thì chủ đầu tư và nhà thầu phải ký kết phụ lục bổ sung hợp đồng theo nguyên tắc sau đây:

- Trường hợp khối lượng công việc phát sinh này nhỏ hơn 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng mà đã có đơn giá trong hợp đồng thì sử dụng đơn giá đã ghi trong hợp đồng để thanh toán;

- Trường hợp khối lượng công việc phát sinh này từ 20% khối lượng công việc tương ứng trở lên ghi trong hợp đồng hoặc khối lượng công việc phát sinh chưa có đơn giá trong hợp đồng thì chủ đầu tư và nhà thầu thống nhất xác định đơn giá mới theo các nguyên tắc quy định trong hợp đồng về đơn giá các khối lượng phát sinh.

Đối với phần công việc xây lắp, trước khi ký kết phụ lục bổ sung hợp đồng cần phê duyệt dự toán đối với khối lượng công việc phát sinh theo quy định của pháp luật.

2.6. QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ MỘT SỐ NỘI DUNG CHÍNH CỦA HỢP ĐỒNG:

2.6.1. Khối lượng công việc chủ yếu và tiêu chuẩn áp dụng:

Tuỳ theo từng sản phẩm của hợp đồng xây dựng, phải quy định rõ nội dung khối lượng công việc chủ yếu và những tiêu chuẩn áp dụng phải thực hiện.

2.6.2. Thời gian và tiến độ thực hiện:

Hợp đồng phải ghi rõ: thời gian bắt đầu, thời gian hoàn thành bàn giao sản phẩm của hợp đồng; tiến độ thực hiện từng hạng mục, từng công việc phải phù hợp với tổng tiến độ của dự án. Trường hợp Bên giao thầu ký nhiều hợp đồng với Bên nhận thầu để thực hiện các công việc xây dựng thì tiến độ của các hợp đồng phải phối hợp để thực hiện được tổng tiến độ của dự án. Các bên của hợp đồng phải thiết lập phụ lục phân không tách rời của hợp đồng để ghi rõ yêu cầu về tiến độ đối với từng loại công việc phải thực hiện.

2.6.3. Giá hợp đồng:

Giá hợp đồng là giá được thoả thuận giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để thực hiện khối lượng công việc theo nội dung của hợp đồng.

2.6.3.1. Các loại giá hợp đồng:

2.6.3.1.1. Giá hợp đồng trọn gói (giá khoán gọn):

a/ Giá trọn gói là giá trị của hợp đồng được xác định ngay khi các bên ký hợp đồng xây dựng để thực hiện một phần hoặc toàn bộ công trình, hạng mục công trình xây dựng ghi trong hợp đồng và không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng.

b/ Giá hợp đồng trọn gói thường được áp dụng trong các trường hợp:

- Công trình hoặc gói thầu có thể xác định rõ về khối lượng, chất lượng và thời gian thực hiện;

- Bên nhận thầu phải có đủ năng lực, kinh nghiệm, có đủ tài liệu thiết kế

để tính toán, xác định giá trọn gói và các rủi ro liên quan đến việc xác định giá trọn gói;

- Hợp đồng có thời gian thực hiện dưới 12 tháng hoặc dài hơn nhưng tình hình thị trường có khả năng ổn định về giá.

2.6.3.1.2. Giá hợp đồng theo đơn giá cố định:

a/ Đơn giá cố định là đơn giá được xác định cho một đơn vị công việc hoặc đơn vị khối lượng cần thực hiện trong hợp đồng xây dựng và không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng, trừ trường hợp điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng. Đơn giá cố định được xác định ngay khi ký hợp đồng xây dựng và là một trong những căn cứ để thanh toán công việc hoặc khối lượng xây dựng hoàn thành. Giá trị thanh toán được tính bằng cách nhân khối lượng công việc hoàn thành được xác định với đơn giá cố định ghi trong hợp đồng;

b/ Giá hợp đồng theo đơn giá cố định thường được áp dụng trong trường hợp:

- Công trình hoặc gói thầu có các công việc mang tính chất lặp lại, có đủ điều kiện để xác định được các đơn giá cho từng loại công việc cần thực hiện nhưng không lường hết được khối lượng công việc;

- Bên nhận thầu phải có đủ năng lực, kinh nghiệm, có đủ tài liệu thiết kế để xác định các đơn giá và các rủi ro liên quan đến việc xác định mức đơn giá cố định;

- Hợp đồng có thời gian thực hiện dưới 12 tháng hoặc dài hơn nhưng tình hình thị trường có khả năng ổn định về giá.

2.6.3.1.3. Giá hợp đồng theo giá điều chỉnh:

a/ Giá điều chỉnh là giá tạm tính cho các khối lượng công việc thực hiện trong hợp đồng xây dựng mà tại thời điểm ký hợp đồng xây dựng không đủ điều kiện xác định chính xác về khối lượng công việc xây dựng phải thực hiện, về các yếu tố chi phí để xác định đơn giá hoặc cả hai trường hợp trên.

b/ Giá hợp đồng theo giá điều chỉnh thường được áp dụng trong các trường hợp:

- Công trình hoặc gói thầu không thể xác định chính xác về khối lượng, chất lượng và thời gian thực hiện;

- Hợp đồng có thời gian thực hiện trên 12 tháng;

- Các công việc trong hợp đồng chưa có đơn giá.

2.6.3.1.4. Giá hợp đồng có thể kết hợp các loại giá trên:

a/ Các bên căn cứ vào các loại công việc theo hợp đồng để thoả thuận, trong đó có những loại công việc xác định giá theo giá trọn gói, có những loại công việc xác định giá theo đơn giá cố định và có loại công việc xác định giá theo đơn giá điều chỉnh.

b/ Hợp đồng theo các loại giá kết hợp thường được áp dụng đối với các công trình hoặc gói thầu có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, thời gian thực hiện dài.

2.6.3.2. Điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng:

Việc điều chỉnh giá hợp đồng phải được ghi rõ trong hợp đồng và được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

a/ Bổ sung, điều chỉnh khối lượng thực hiện so với hợp đồng:

- Nếu khối lượng công việc phát sinh đã có đơn giá trong hợp đồng thì giá

trị phân khối lượng phát sinh được tính theo đơn giá đó;

- Nếu khối lượng công việc phát sinh không có đơn giá ghi trong hợp đồng thì giá trị phát sinh được tính theo đơn giá địa phương nơi xây dựng công trình tại thời điểm phát sinh, nếu không có đơn giá tại địa phương hai bên thống nhất xây dựng mức giá mới và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để áp dụng;

- Nếu khối lượng công việc thay đổi (tăng hoặc giảm) hơn 20% so với khối lượng công việc đã ghi trong hợp đồng thì hai bên có thể thoả thuận xác định đơn giá mới.

b/ Nhà nước thay đổi chính sách: thay đổi tiền lương, thay đổi giá nguyên vật liệu do nhà nước quản lý giá, thay đổi tỷ giá hối đoái đối với phần vốn có sử dụng ngoại tệ hoặc thay đổi các chế độ, chính sách mới làm thay đổi mặt bằng giá đầu tư xây dựng công trình. Trong trường hợp này chỉ được điều chỉnh khi được cấp có thẩm quyền cho phép.

c/ Trường hợp bất khả kháng do thiên tai như động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất; hoả hoạn; chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh, ... và các thảm họa khác chưa lường hết được. Khi đó các bên tham gia hợp đồng thương thảo để xác định giá trị hợp đồng điều chỉnh phù hợp với các quy định của pháp luật.

2.6.4. Tạm ứng hợp đồng:

Việc tạm ứng vốn theo hai bên thoả thuận và được thực hiện ngay sau khi hợp đồng xây dựng có hiệu lực. Mức tạm ứng được thực hiện theo hướng dẫn của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác cụ thể như sau:

a) *Đối với hợp đồng tư vấn:* mức vốn tạm ứng tối thiểu là 25% giá trị của hợp đồng đối với công việc phải thuê tư vấn. Đối với các hợp đồng tư vấn do tổ chức nước ngoài thực hiện, việc tạm ứng theo thông lệ quốc tế.

b) *Đối với gói thầu thi công xây dựng:*

- Gói thầu từ 50 tỷ trở lên, mức tạm ứng bằng 10% giá trị hợp đồng.

- Gói thầu từ 10 tỷ đến dưới 50 tỷ, mức tạm ứng bằng 15% giá trị hợp đồng.

- Gói thầu dưới 10 tỷ, mức tạm ứng bằng 20% giá trị hợp đồng.

c) *Đối với gói thầu mua sắm thiết bị:*

Tùy theo giá trị của gói thầu mức tạm ứng vốn do hai bên thoả thuận nhưng không nhỏ hơn 10% giá trị của gói thầu. Một số cấu kiện, bán thành phẩm trong xây dựng có giá trị lớn được sản xuất trước để đảm bảo tiến độ thi công xây dựng và một số loại vật liệu đặc chủng, vật tư phải được dự trữ theo mùa được tạm ứng vốn. Mức tạm ứng vốn theo nhu cầu cần thiết của việc sản xuất, nhập khẩu và dự trữ các loại vật tư nói trên.

d) *Vốn tạm ứng cho công việc giải phóng mặt bằng :* được thực hiện theo kế hoạch giải phóng mặt bằng.

đ) *Đối với gói thầu sử dụng vốn ngân sách nhà nước :* thì mức tạm ứng vốn không vượt quá kế hoạch vốn hàng năm của gói thầu.

2.6.5. Thanh toán hợp đồng:

2.6.5.1. Căn cứ giá hợp đồng và các thoả thuận trong hợp đồng, trên cơ sở khối lượng thực hiện, hai bên có thể thanh toán theo giai đoạn, theo phần công

việc đã hoàn thành hoặc thanh toán một lần khi hoàn thành toàn bộ hợp đồng.

2.6.5.2. Mức thanh toán:

- Trường hợp là hợp đồng EPC, chìa khoá trao tay: khi chưa có thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán được duyệt thì được tạm thanh toán tối thiểu 85% giá trị khối lượng hoàn thành;

- Các trường hợp khác do hai bên thoả thuận.

Khi hoàn thành toàn bộ khối lượng theo hợp đồng, hai bên tiến hành nghiệm thu quyết toán và thanh lý hợp đồng, Bên giao thầu phải thanh toán hết theo hợp đồng đã ký.

Đối với các nhà thầu phải thực hiện bảo hành công trình thì hai bên phải xác định số tiền bảo hành công trình mà bên nhận thầu phải nộp theo quy định, số tiền này có thể được trừ ngay vào giá trị mà bên nhận thầu được thanh toán.

Nếu Bên giao thầu chậm thanh toán cho Bên nhận thầu thì Bên giao thầu phải trả lãi chậm trả cho Bên nhận thầu theo mức lãi suất tín dụng mà các bên thoả thuận ghi trong hợp đồng tính trên giá trị chậm thanh toán.

2.6.5.3. Hồ sơ thanh toán:

- Biên bản xác nhận khối lượng thực hiện theo thời gian hoặc theo giai đoạn có chữ ký của đại diện Bên giao thầu, tư vấn giám sát (trường hợp thuê tư vấn giám sát) và Bên nhận thầu;

- Bảng tính giá trị khối lượng được thanh toán theo loại giá hai bên đã thống nhất trong hợp đồng (không áp dụng đối với hợp đồng theo giá trọn gói).

- Bảng kê các công việc không theo khối lượng

2.6.6. Tạm dừng, huỷ bỏ hợp đồng xây dựng:

2.6.6.1. Tạm dừng thực hiện hợp đồng:

Các trường hợp tạm dừng thực hiện hợp đồng:

- Do lỗi của Bên giao thầu hoặc Bên nhận thầu gây ra;

- Các trường hợp bất khả kháng.

- Các trường hợp khác do hai bên thoả thuận

Một bên có quyền quyết định tạm dừng hợp đồng do lỗi của bên kia gây ra, nhưng phải báo cho bên kia biết bằng văn bản và cùng bàn bạc giải quyết để tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng xây dựng đã ký kết; trường hợp bên tạm dừng không thông báo mà tạm dừng gây thiệt hại cho bên kia thì phải bồi thường cho bên thiệt hại.

Thời gian và mức đền bù thiệt hại do tạm dừng hợp đồng do hai bên thoả thuận để khắc phục.

2.6.6.2. Huỷ bỏ hợp đồng:

a/ Một bên có quyền huỷ bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện huỷ bỏ mà các bên đã thoả thuận hoặc pháp luật có quy định. Bên vi phạm hợp đồng phải bồi thường thiệt hại;

b/ Bên huỷ bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc huỷ bỏ; nếu không thông báo mà gây thiệt hại cho bên kia, thì bên huỷ bỏ hợp đồng phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;

c/ Khi hợp đồng bị huỷ bỏ, thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm bị huỷ bỏ và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản hoặc tiền;

2.6.6.3. Tranh chấp trong xử lý:

Trường hợp không đạt được thoả thuận giữa các bên, việc giải quyết tranh chấp thông qua hoà giải, Trọng tài hoặc toà án giải quyết theo quy định của pháp

luật

2.6.7. Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng:

Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng phải được quy định rất cụ thể và rõ ràng. Những quy định này là điều kiện ràng buộc các bên trong việc thực hiện hợp đồng và là cơ sở để giải quyết những bất đồng và tranh chấp.

2.6.8. Hiệu lực của hợp đồng:

Hiệu lực của hợp đồng do hai bên thoả thuận và xác định rõ trong hợp đồng.

2.7. HỒ SƠ THANH TOÁN

Hồ sơ thanh toán được quy định trong hợp đồng bao gồm:

2.7.1. Đối với phần công việc xây lắp áp dụng hình thức theo đơn giá:

a) Biên bản nghiệm thu khối lượng thực hiện trong giai đoạn thanh toán có xác nhận của đại diện nhà thầu, chủ đầu tư và tư vấn giám sát (nếu có);

b) Bản xác nhận khối lượng điều chỉnh tăng hoặc giảm so với hợp đồng có xác nhận của đại diện nhà thầu, chủ đầu tư và tư vấn giám sát (nếu có);

c) Bảng tính giá trị đề nghị thanh toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành đã được xác nhận và đơn giá ghi trong hợp đồng;

d) Đề nghị thanh toán của nhà thầu, trong đó nêu rõ khối lượng đã hoàn thành và giá trị hoàn thành, giá trị tăng (giảm) so với hợp đồng, giá trị đã tạm ứng, giá trị đề nghị thanh toán trong giai đoạn thanh toán.

2.7.2. Đối với phần công việc xây lắp áp dụng hình thức trọn gói:

a) Biên bản nghiệm thu khối lượng thực hiện trong giai đoạn thanh toán có xác nhận của đại diện nhà thầu, chủ đầu tư và tư vấn giám sát (nếu có). Biên bản xác nhận khối lượng này là xác nhận hoàn thành công trình, hạng mục công trình, công việc của công trình phù hợp với thiết kế mà không cần xác nhận khối lượng hoàn thành chi tiết;

b) Các tài liệu khác theo quy định tại điểm b, c, d khoản 1 Điều này.

2.7.3. Đối với công việc mua sắm hàng hóa:

Tùy tính chất của hàng hóa để quy định hồ sơ thanh toán cho phù hợp như hóa đơn của nhà thầu, danh mục hàng hóa đóng gói, chứng từ vận tải, đơn bảo hiểm, Giấy chứng nhận chất lượng, biên bản nghiệm thu hàng hóa, Giấy chứng nhận xuất xứ và các tài liệu, chứng từ khác liên quan.

2.7.4. Đối với công việc áp dụng hình thức theo thời gian và hình thức theo tỷ lệ phần trăm:

Tùy tính chất của công việc tư vấn để quy định hồ sơ thanh toán cho phù hợp như biên bản nghiệm thu kết quả của công việc tư vấn, tài liệu xác nhận tiến độ thực hiện hợp đồng và các tài liệu, chứng từ khác liên quan.

Đối với công việc xây lắp và công việc mua sắm hàng hóa, trừ trường hợp điều khoản điều chỉnh giá hợp đồng quy định rõ chủ đầu tư và nhà thầu thỏa thuận áp dụng đơn giá nêu trong hóa đơn đầu vào (đối với yếu tố như máy móc, vật tư, thiết bị và các yếu tố đầu vào khác) làm căn cứ điều chỉnh giá, việc yêu cầu nhà thầu xuất trình hóa đơn đầu vào chỉ nhằm xác định xuất xứ và các thông tin liên quan khác mà không căn cứ đơn giá nêu trong hóa đơn đầu vào để thanh toán cho nhà thầu. Việc thanh toán phải căn cứ vào giá hợp đồng và các điều

khoản thanh toán nêu trong hợp đồng, không căn cứ theo dự toán cũng như các quy định, hướng dẫn hiện hành của Nhà nước về định mức, đơn giá, trừ trường hợp đối với nhà thầu được chỉ định thầu.

2.8 - MẪU HỢP ĐỒNG THI CÔNG THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quảng Ninh, ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG Số ----- /HD - XD

Về việc: THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

TÊN CÔNG TRÌNH:

Địa điểm xây dựng :

I . Các căn cứ để ký kết hợp đồng:

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội khoá XI, kỳ họp thứ 4;

Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/2/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ (các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn Luật xây dựng)

Theo văn bản (quyết định, phê duyệt, đề nghị) hoặc sự thỏa thuận của.....

Hôm nay, ngày tháng năm tại..... chúng tôi gồm các bên dưới đây:

II. Các bên ký hợp đồng:

1. Bên Giao thầu (gọi tắt là bên A):

- Tên đơn vị:

- Địa chỉ trụ sở chính:

- Họ tên, chức vụ người đại diện (hoặc người được uỷ quyền):

- Điện thoại:; Fax:; Email: (nếu có)

- Số hiệu tài khoản giao dịch tại kho bạc hoặc tại tổ chức tín dụng của đơn

vị:

- Mã số thuế:

- Thành lập theo quyết định số: hoặc đăng ký kinh doanh cấp ngày

tháng năm

- Theo văn bản uỷ quyền số (nếu có)

2. Bên nhận thầu (gọi tắt là bên B):

- Tên đơn vị:

- Địa chỉ trụ sở chính:

- Họ tên, chức vụ người đại diện (hoặc người được uỷ quyền):
- Điện thoại:; Fax:; Email: (nếu có)
- Số hiệu tài khoản giao dịch tại kho bạc hoặc tại tổ chức tín dụng của đơn vị:
- Mã số thuế:
- Thành lập theo quyết định số: hoặc đăng ký kinh doanh cấp ngày tháng năm
- Theo văn bản uỷ quyền số (nếu có)
- Chứng chỉ năng lực hành nghề số: ... do ... cấp ngày ... tháng ... năm ...

HAI BÊN THỎA THUẬN KÝ KẾT

HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG VỚI NHỮNG ĐIỀU KHOẢN SAU

Điều 1. Nội dung công việc và sản phẩm của hợp đồng:

Bên A giao cho Bên B thực hiện thi công xây dựng, lắp đặt công trình theo đúng thiết kế được duyệt, được nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Chất lượng và các yêu cầu kỹ thuật:

Phải thực hiện theo đúng thiết kế; bảo đảm sự bền vững và chính xác của các kết cấu xây dựng và thiết bị lắp đặt theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

Điều 3. Thời gian và tiến độ thực hiện:

Hợp đồng phải ghi rõ thời gian bắt đầu, thời gian hoàn thành bàn giao sản phẩm của hợp đồng; tiến độ thực hiện từng hạng mục, từng công việc phải phù hợp với tổng tiến độ của dự án. Trường hợp Bên giao thầu ký nhiều hợp đồng với Bên nhận thầu để thực hiện các công việc xây dựng thì tiến độ của các hợp đồng phải phối hợp để thực hiện được tổng tiến độ của dự án. Các bên của hợp đồng phải thiết lập phụ lục phân không tách rời của hợp đồng để ghi rõ yêu cầu về tiến độ đối với từng loại công việc phải thực hiện.

Điều 4. Điều kiện nghiệm thu và bàn giao công trình xây dựng

4.1 Điều kiện nghiệm thu:

+ Tuân theo các quy định về quản lý chất lượng công trình;
 + Bên A sẽ thực hiện nghiệm thu từng công việc xây dựng; từng bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng; từng hạng mục công trình xây dựng, công trình xây dựng đưa vào sử dụng. Đối với các bộ phận bị che khuất của công trình phải được nghiệm thu và vẽ bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo;

+ Bên A chỉ nghiệm thu khi đối tượng nghiệm thu đã hoàn thành và có đủ hồ sơ theo quy định;

+ Công trình chỉ được nghiệm thu đưa vào sử dụng khi đảm bảo đúng yêu cầu thiết kế, đảm bảo chất lượng và đạt các tiêu chuẩn theo quy định.

4.2. Điều kiện để bàn giao công trình đưa vào sử dụng:

- Đảm bảo các yêu cầu về nguyên tắc, nội dung và trình tự bàn giao công trình đã xây dựng xong đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Đảm bảo an toàn trong vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng.

Việc nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng phải thành lập Hội đồng nghiệm thu bàn giao công trình, thành phần của Hội đồng nghiệm thu theo quy định của pháp luật về nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng.

Điều 5. Bảo hành công trình:

5.1. Bên thi công xây dựng có trách nhiệm thực hiện bảo hành công trình sau khi bàn giao cho Chủ đầu tư. Nội dung bảo hành công trình bao gồm khắc phục, sửa chữa, thay thế thiết bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi công trình vận hành, sử dụng không bình thường do lỗi của nhà thầu gây ra;

5.2. Thời hạn bảo hành công trình được tính từ ngày nhà thầu thi công xây dựng công trình bàn giao công trình hoặc hạng mục công trình phải bảo hành cho chủ đầu tư (không ít hơn 24 tháng đối với loại công trình cấp đặc biệt, cấp I . Không ít hơn 12 tháng đối với công trình còn lại);

5.3. Mức tiền cam kết để bảo hành công trình:

- Bên B (nhà thầu thi công XD và nhà thầu cung ứng thiết bị CT) có trách nhiệm nộp tiền bảo hành vào tài khoản của chủ đầu tư theo mức: 3% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng hoặc hạng mục CTXD có thời hạn không ít hơn 24 tháng; 5% giá trị hợp đồng đối với công trình có thời hạn không ít hơn 12 tháng;

- Bên B chỉ được hoàn trả tiền bảo hành công trình sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành;

- Tiền bảo hành công trình XD, bảo hành thiết bị công trình được tính theo lãi suất ngân hàng do hai bên thoả thuận. Tiền bảo hành có thể được thay thế bằng thư bảo lãnh của ngân hàng có giá trị tương đương, hoặc có thể được gắn trừ vào tiền thanh toán khối lượng công trình hoàn thành do hai bên thoả thuận.

Điều 6. Giá trị hợp đồng:

- Giá hợp đồng: căn cứ sự thoả thuận giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để xác định loại giá hợp đồng

- Giá trị hợp đồng căn cứ loại giá hợp đồng, các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn việc lập quản lý chi phí xây dựng công trình thuộc các dự án đầu tư và sự thoả thuận của hai bên (đàm phán sau đấu thầu) xác định giá trị hợp đồng

Toàn bộ giá trị của hợp đồng bao gồm giá trị của từng phần việc cụ thể

6.1. Giá trị hợp đồng phần: (chi tiết tại phụ lục của HĐ): đ

6.2. Giá trị hợp đồng phần: (chi tiết tại phụ lục của HĐ): đ

6.3. Giá trị hợp đồng phần: (chi tiết tại phụ lục của HĐ): đ

Tổng giá trị hợp đồng: đồng

(Chi tiết từng phần được thể hiện cụ thể ở các phụ lục kèm theo của HĐ)

Giá trị hợp đồng trên có thể được điều chỉnh trong các trường hợp:

a/ Bổ sung, điều chỉnh khối lượng thực hiện so với hợp đồng:

- Nếu khối lượng công việc phát sinh đã có đơn giá trong hợp đồng thì giá trị phân khối lượng phát sinh được tính theo đơn giá đó;

- Nếu khối lượng công việc phát sinh không có đơn giá ghi trong hợp đồng thì giá trị phát sinh được tính theo đơn giá tại địa phương nơi xây dựng công trình, nếu không có đơn giá tại địa phương hai bên thống nhất xây dựng mức giá mới và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để áp dụng;

- Nếu khối lượng công việc thay đổi (tăng hoặc giảm) so với hợp đồng

lớn hơn 20% thì hai bên có thể thoả thuận xác định đơn giá mới.

b/ Nhà nước thay đổi chính sách: thay đổi tiền lương, thay đổi giá nguyên vật liệu do nhà nước quản lý giá, thay đổi tỷ giá hối đoái đối với phần vốn có sử dụng ngoại tệ hoặc thay đổi các chế độ, chính sách mới làm thay đổi mặt bằng giá đầu tư xây dựng công trình. Trong trường hợp này chỉ được điều chỉnh khi được cấp có thẩm quyền cho phép.

c/ Trường hợp bất khả kháng do thiên tai như động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất; hoả hoạn; chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh, ... và các thảm hoạ khác chưa lường hết được. Khi đó các bên tham gia hợp đồng thương thảo để xác định giá trị hợp đồng điều chỉnh phù hợp với các quy định của pháp luật.

Điều 7. Thanh toán hợp đồng:

7.1. Tạm ứng:

Việc tạm ứng vốn theo hai bên thoả thuận và được thực hiện ngay sau khi hợp đồng xây dựng có hiệu lực. Mức tạm ứng được thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 41, Nghị định 12/2009/NĐ-CP ngày 12/2/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

7.2. Thanh toán hợp đồng:

- Hai bên giao nhận thầu thoả thuận về phương thức thanh toán theo thời gian hoặc theo giai đoạn hoàn thành trên cơ sở khối lượng thực tế hoàn thành và mức giá đã ký;

- Sau khi bàn giao sản phẩm hoàn thành hai bên tiến hành nghiệm thu quyết toán và thanh lý hợp đồng. Bên A thanh toán nốt cho bên B.

Đối với trường hợp dự án đầu tư sử dụng vốn nước ngoài có quy định việc tạm ứng, thanh toán khác quy định trong nước thì thực hiện theo hợp đồng đã ký.

7.3. Hình thức thanh toán: tiền mặt hoặc chuyển khoản

7.4. Đồng tiền thanh toán:

- Đồng tiền áp dụng để thanh toán: tiền Việt Nam; hoặc ngoại tệ (trong trường hợp thanh toán với nhà thầu nước ngoài có sự thoả thuận thanh toán bằng một loại ngoại tệ)

Điều 8. Các biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng:

Bảo lãnh thực hiện hợp đồng được áp dụng đối với tất cả các hình thức lựa chọn nhà thầu.

- Bên nhận thầu phải có bảo lãnh thực hiện hợp đồng bởi một tổ chức tín dụng có uy tín được bên giao thầu chấp nhận;

- Giá trị bảo lãnh thực hiện hợp đồng không quá giá trị hợp đồng tùy theo loại hình và quy mô của hợp đồng;

- Giá trị bảo lãnh được giải toả dần theo khối lượng thực hiện tương ứng;

Điều 9. Bảo hiểm:

Trong quá trình thực hiện thi công xây dựng công trình, các bên phải mua bảo hiểm theo quy định hiện hành:

- Chủ đầu tư phải mua bảo hiểm công trình

- Nhà thầu phải mua bảo hiểm cho vật tư, thiết bị, nhà xưởng phục vụ thi công, bảo hiểm đối với người lao động, bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với người thứ ba.

Điều 10. Tranh chấp và giải quyết tranh chấp:

- Trong trường hợp có vướng mắc trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên nỗ lực tối đa chủ động bàn bạc để tháo gỡ và thương lượng giải quyết.

- Trường hợp không đạt được thỏa thuận giữa các bên, việc giải quyết tranh chấp thông qua hòa giải, Trọng tài hoặc tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Bất khả kháng:

11.1. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra mang tính khách quan và nằm ngoài tầm kiểm soát của các bên như động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất; hoả hoạn; chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh, ... và các thảm họa khác chưa lường hết được, sự thay đổi chính sách hoặc ngăn cấm của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam ...

- Việc một bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng sẽ không phải là cơ sở để bên kia chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng có nghĩa vụ phải:

+ Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp thay thế cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng gây ra

+ Thông báo ngay cho bên kia về sự kiện bất khả kháng xảy ra trong vòng 7 ngày ngay sau khi xảy ra sự kiện bất khả kháng.

11.2. Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, thời gian thực hiện hợp đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng mà bên bị ảnh hưởng không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của mình

Điều 12. Tạm dừng, huỷ bỏ hợp đồng

12.1. Tạm dừng thực hiện hợp đồng:

Các trường hợp tạm dừng thực hiện hợp đồng:

- Do lỗi của Bên giao thầu hoặc Bên nhận thầu gây ra;

- Các trường hợp bất khả kháng.

- Các trường hợp khác do hai bên thỏa thuận

Một bên có quyền quyết định tạm dừng hợp đồng do lỗi của bên kia gây ra, nhưng phải báo cho bên kia biết bằng văn bản và cùng bàn bạc giải quyết để tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng xây dựng đã ký kết; trường hợp bên tạm dừng không thông báo mà tạm dừng gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên thiệt hại.

Thời gian và mức đền bù thiệt hại do tạm dừng hợp đồng do hai bên thỏa thuận để khắc phục.

12.2. Huỷ bỏ hợp đồng:

a/ Một bên có quyền huỷ bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện huỷ bỏ mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định. Bên vi phạm hợp đồng phải bồi thường thiệt hại;

b/ Bên huỷ bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc huỷ bỏ; nếu không thông báo mà gây thiệt hại cho bên kia, thì bên huỷ bỏ hợp đồng phải bồi thường;

c/ Khi hợp đồng bị huỷ bỏ, thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm bị huỷ bỏ và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản hoặc tiền;

Điều 13. Thưởng, phạt khi vi phạm hợp đồng:

13.1. Thưởng hợp đồng:

Nếu Bên B hoàn thành các nội dung công việc của hợp đồng theo đúng tiến độ tại điểm và chất lượng tại điểm của hợp đồng thì Bên A sẽ thưởng

cho Bên B là: giá trị hợp đồng (không vượt quá 12% giá trị phần hợp đồng làm lợi)

13.2. Phạt hợp đồng:

- Bên B vi phạm về chất lượng phạt % giá trị hợp đồng bị vi phạm về chất lượng

- Bên B vi phạm về thời hạn thực hiện hợp đồng mà không do sự kiện bất khả kháng hoặc không do lỗi của Bên A gây ra, Bên B sẽ chịu phạt % giá trị phần hợp đồng bị vi phạm thời hạn thực hiện.

- Bên B vi phạm do không hoàn thành đủ số lượng sản phẩm hoặc chất lượng sản phẩm không đạt yêu cầu quy định trong hợp đồng kinh tế thì Bên B phải làm lại cho đủ và đúng chất lượng

Trong trường hợp pháp luật chưa có quy định mức phạt, các bên có quyền thoả thuận về mức tiền phạt bằng tỷ lệ phần trăm giá trị phần hợp đồng bị vi phạm hoặc bằng một số tuyệt đối.

Tổng số mức phạt cho một hợp đồng không được vượt quá 12% giá trị hợp đồng bị vi phạm

Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của bên B:

Căn cứ các quy định của pháp luật, yêu cầu về công việc của Bên giao thầu và nhận thầu, hai bên thoả thuận về quyền và nghĩa vụ của Bên B

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của bên A:

Căn cứ các quy định của pháp luật, yêu cầu về công việc của Bên giao thầu và nhận thầu, hai bên thoả thuận về quyền và nghĩa vụ của Bên A

Điều 16. Ngôn ngữ sử dụng:

Ngôn ngữ của Hợp đồng sẽ là tiếng Việt là chính. Trường hợp phải sử dụng cả tiếng Anh thì văn bản thoả thuận của HĐ và các tài liệu của HĐ phải bằng tiếng Việt và tiếng Anh và có giá trị pháp lý như nhau

Điều 17. Điều khoản chung

17.1. Các phụ lục sau là một bộ phận không thể tách rời hợp đồng này:

- Phụ lục 1: Thời gian và tiến độ thực hiện
- Phụ lục 2: Hồ sơ thiết kế, ...
- Phụ lục 3: tiến độ thanh toán

17.2. Hợp đồng này cũng như tất cả các tài liệu, thông tin liên quan đến hợp đồng sẽ được các bên quản lý theo quy định hiện hành của nhà nước về bảo mật.

17.3. Hai bên cam kết thực hiện tốt các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng.

17.4. Hợp đồng làm thành 10 bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 6 bản, Bên B giữ 4 bản;

17.5. Hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ... (theo sự thoả thuận của 2 bên)

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. GS .TS . Nguyễn Văn Chơn . *Kinh tế và quản trị kinh doanh xây dựng* . NXB KH&KT năm 1996;
2. GS . TS . Nguyễn Văn Chơn . *Kinh tế đầu tư xây dựng*. NXB Xây dựng năm 2003;
3. Đỗ Phú Trần Tình. *Lập và thẩm định dự án đầu tư*. NXB Giao thông vận tải năm 2009;
2. Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003;
3. Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ;*Về quản lý chất lượng công trình xây dựng*;
4. Luật đấu thầu số 61/2005/QHH11;
5. Thông tư số 02/2005/TT-BXD ngày 25/2/2005 của Bộ Xây dựng, *hướng dẫn hợp đồng trong hoạt động xây dựng*.
6. Công văn số 1751/BXD-CV ngày 14/7/2007 Của Bộ xây dựng. *Công bố Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình*;
7. Thông tư số 05/2007/TT- BXD ngày 25/7/2007; Bộ Xây dựng *Hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình*;
8. Thông tư số 05/2009/TT-BXD ngày 15/04/2009; của Bộ Xây dựng *Hướng dẫn điều chỉnh dự toán xây dựng công trình*
9. Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 10/02/2009 của Chính phủ;*Về quản lý đầu tư xây dựng công trình*(thay thế nghị định số 16/2005/NĐ-CP);
10. Nghị định số 85/NĐ-CP ngày ngày 15/10/2009 của Chính phủ; *hướng dẫn thi hành luật đấu thầu và lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng*(thay thế Nghị định số 58/2008/NĐ-CP)

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Lời nói đầu	1
Phần I : Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.....	
Chương 1: Quy hoạch xây dựng.....	2
1.1.Khái niệm.....	
1.2.Những quy định chung.....	3
1.3.Phân loại quy hoạch xây dựng.....	
1.4.Yêu cầu đối với quy hoạch xây dựng.....	
1.5.Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân thiết kế quy hoạch xây dựng.....	4
1.6.Quy hoạch xây dựng vùng.....	
1.7.Quy hoạch xây dựng đô thị.....	6
1.8.Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.....	10
1.9.Quản lý quy hoạch xây dựng.....	11
Chương 2: Dự án đầu tư xây dựng công trình	
2.1.Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng công trình.....	13
2.2.Phân loại dự án đầu tư xây dựng công trình	16
2.3.Báo cáo đầu tư xây dựng công trình và xin phép đầu tư.....	
2.3.1.Khái niệm.....	
2.3.2.Nội dung báo cáo đầu tư xây dựng công trình.....	17
2.3.3.Xin phép đầu tư xây dựng công trình.....	18
2.4.Dự án đầu tư xây dựng công trình	
2.4.1.Khái niệm.....	
2.4.2.Nội dung của dự án.....	
2.4.3.Hồ sơ trình duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình.....	20
2.4.4.Thẩm quyền thẩm định dự án đầu tư xây dựng công	

trình.....	
2.2.5.Nội dung thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình.....	22
2.4.6.Thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng công trình.....	23
2.4.7.Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân lập dự án đầu tư xây dựng CT....	
2.4.8.Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình.....	24
2.4.9. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình.....	25
2.5.Báo cáo kinh tế-kỹ thuật xây dựng công trình.....	25
2.5.1.Khái niệm.....	
2.5.2.Nội dung của Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.....	26
2.5.3. Thẩm định, phê duyệt Báo cáo kinh tế-kỹ thuật xây dựng C.trình...	
Chương 3: Quản lý dự án, quản lý chi phí đầu tư XD công trình	
3.1.Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.....	28
3.1.1.Khái niệm.....	
3.1.2.Các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.....	
3.1.3.Nhiệm vụ, quyền hạn của chủ đầu tư và ban quản lý dự án trong trường hợp chủ đầu tư thành lập ban quản lý dự án.....	29
3.1.4.Nhiệm vụ của chủ đầu tư và tổ chức tư vấn quản lý dự án trong trường hợp chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án.....	
3.2.Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.....	30
3.2.1.Khái niệm.....	
3.2.2.Nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.....	
3.2.3.Quản lý tổng mức đầu tư xây dựng công trình.....	31
3.2.4.Quản lý dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình.....	
3.2.5.Tạm ứng vốn đầu tư xây dựng công trình.....	32
3.2.6.Thanh toán vốn đầu tư xây dựng công trình.....	33
3.3.Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình.....	

3.3.1.Các trường hợp điều chỉnh.....	
3.3.2.Nguyên tắc điều chỉnh, thẩm quyền quyết định.....	34
3.4.Điều chỉnh dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình.....	
3.4.1.Các trường hợp điều chỉnh.....	
3.4.2.Điều chỉnh dự toán, tổng dự toán đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.....	
Chương 4: Thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình	
4.1.Khảo sát xây dựng.....	35
4.1.1.Yêu cầu đối với khảo sát xây dựng.....	
4.1.2.Nội dung của báo cáo kết quả khảo sát.....	
4.2.Thiết kế, dự toán xây dựng công trình.....	
4.2.1.Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng công trình.....	
4.2.2.Nội dung của thiết kế xây dựng công trình.....	36
4.2.3. Các bước thiết kế xây dựng công trình.....	37
4.2.4.Hồ sơ thiết kế, dự toán xây dựng công trình.....	
4.2.5.Thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán, tổng dự toán xây dựng CT	38
4.3.Cấp phép xây dựng.....	39
4.3.1. Giấy phép xây dựng.....	
4.3.2.Hồ sơ xin cấp phép xây dựng.....	
4.3.3. Thẩm quyền cấp phép xây dựng.....	40
4.3.4. Gia hạn giấy phép xây dựng.....	
4.4.Thi công xây dựng công trình.....	41
4.4.1.Khái niệm.....	
4.4.2.Điều kiện khởi công xây dựng công trình.....	
4.4.3. Điều kiện thi công xây dựng công trình.....	

4.4.4. Yêu cầu đối với công trường xây dựng.....	42
4.4.5. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thi công xây dựng công trình.....	
4.4.6. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thi công xây dựng công trình.....	43
4.4.7. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng công trình.....	
4.4.8. An toàn lao động, bảo đảm VSMT trong thi công XD công trình...	46
4.4.9. Nghiệm thu , bàn giao công trình.....	
4.4.10. Thanh toán, quyết toán trong hoạt động xây dựng.....	47
4.4.11. Bảo hành công trình xây dựng.....	
4.5. Giám sát thi công xây dựng công trình.....	48
4.5.1. Khái niệm.....	
4.5.2. Yêu cầu đối với việc giám sát thi công.....	
4.5.3. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu giám sát thi công XD công trình.	49
Phần II: Lựa chọn nhà thầu và hợp đồng trong hoạt động xây dựng	
Chương 1: Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng.	
1.1. Khái niệm.....	50
1.2. Những quy định chủ yếu liên quan đến lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng.....	41
1.2.1. Các yêu cầu trong việc lựa chọn nhà thầu.....	
1.2.2. Yêu cầu đối với đấu thầu trong hoạt động xây dựng.....	42
1.2.3. Quy định về thời gian trong đấu thầu.....	
1.2.4. Quyền và nghĩa vụ của bên mời thầu.....	53
1.2.5. Quyền và nghĩa vụ của bên dự thầu.....	
1.2.6. Trách nhiệm của người quyết định đầu tư trong việc lựa chọn nhà thầu.....	54
1.3. Các hình thức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng.....	
1.3.1. Đấu thầu rộng rãi trong hoạt động xây dựng.....	
1.3.2. Đấu thầu hạn chế trong hoạt động xây dựng.....	55
1.3.3. Chỉ định thầu trong hoạt động xây dựng.....	
1.3.4. Mua sắm trực tiếp.....	
1.3.5. Chào hàng cạnh tranh trong mua sắm hàng hoá.....	
1.3.6. Tự thực hiện.....	56
1.3.6. Lựa chọn nhà thầu trong trường hợp đặc biệt.....	

1.4. Trình tự thực hiện đấu thầu.....	
1.4.1. Chuẩn bị đấu thầu.....	
1.4.2. Tổ chức đấu thầu.....	
1.4.3. Đánh giá hồ sơ dự thầu.....	
1.4.4. Thẩm định và phê duyệt kết quả đấu thầu.....	57
1.4.5. Thông báo kết quả đấu thầu.....	
1.4.6. Thương thảo, hoàn thiện hợp đồng, ký kết hợp đồng.....	
1.5. Lập kế hoạch đấu thầu.....	
1.5.1. Căn cứ lập kế hoạch đấu thầu.....	
1.5.2. Nội dung của từng gói thầu trong kế hoạch đấu thầu.....	
1.5.3. Trình duyệt kế hoạch đấu thầu.....	58
1.5.4. Thẩm định, phê duyệt kế hoạch đấu thầu.....	59
1.6. Tổ chức đấu thầu.....	60
1.6.1. Phát hành hồ sơ mời dự thầu.....	
1.6.2. Chuẩn bị, tiếp nhận, sửa đổi hoặc rút hồ sơ dự thầu.....	
1.6.3. Mở thầu.....	61
1.6.4. Đánh giá hồ sơ dự thầu.....	
1.6.5. Trình duyệt, thẩm định, phê duyệt, thông báo kết quả đấu thầu, thương thảo hợp đồng, hoàn thiện hợp đồng, ký hợp đồng.....	63
1.7. Huỷ đấu thầu và loại bỏ hồ sơ dự thầu.....	66
1.7.1. Các trường hợp huỷ đấu thầu.....	
1.7.2. Căn cứ huỷ đấu thầu.....	
1.7.3. Trách nhiệm tài chính khi huỷ đấu thầu.....	
1.7.4. Loại bỏ hồ sơ dự thầu.....	67
1.8. Quy trình lựa chọn nhà thầu với hình thức chỉ định thầu.....	
1.8.1. Các trường hợp chỉ định thầu và điều kiện áp dụng.....	
1.8.2. Điều kiện áp dụng chỉ định thầu.....	69
1.8.3. Quy trình chỉ định thầu.....	70
1.8.4. Trường hợp áp dụng hình thức chỉ định thầu đối với gói thầu thực hiện trước khi có quyết định đầu tư.....	72
1.9. Quy trình lựa chọn nhà thầu các hình thức khác.....	
1.9.1. Mua sắm trực tiếp.....	
1.9.2. Chào hàng cạnh tranh trong mua sắm hàng hoá.....	73
1.9.3. Tự thực hiện.....	74
1.9.4. Lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng....	75
1.9.5. Lựa chọn nhà thầu trong trường hợp đặc biệt.....	
1.10. Xử lý tình huống trong đấu thầu.....	
Chương 2: Hợp đồng trong hoạt động xây dựng	
2.1. Khái niệm.....	80
2.2. Các loại hợp đồng.....	
2.2.1. Hợp đồng tư vấn.....	
2.2.2. Hợp đồng thi công xây dựng công trình.....	
2.2.3. Hợp đồng tổng thầu xây dựng.....	
2.2.4. Hợp đồng theo hình thức giá.....	
2.3. Thành phần của hợp đồng.....	81
2.3.1. Thành phần của hợp đồng.....	

2.3.2. Đối với hợp đồng xây lắp.....	
2.3.3. Trường hợp ký phụ lục bổ sung hợp đồng theo quy định.....	
2.4. Một số hình thức hợp đồng.....	
2.4.1. Hình thức hợp đồng trọn gói.....	
2.4.2. Hình thức hợp đồng theo đơn giá.....	83
2.4.3. Hình thức hợp đồng theo thời gian.....	
2.4.4. Hình thức hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm.....	84
2.5. Điều chỉnh giá hợp đồng và điều chỉnh hợp đồng.....	
2.5.1. Điều chỉnh giá hợp đồng.....	85
2.5.2. Điều chỉnh hợp đồng.....	
2.6. Quy định cụ thể một số nội dung chính của hợp đồng.....	
2.6.1. Khối lượng công việc chủ yếu và tiêu chuẩn áp dụng.....	
2.6.2. Thời gian và tiến độ thực hiện.....	
2.6.3. Giá hợp đồng.....	86
2.6.4. Tạm ứng hợp đồng.....	88
2.6.5. Thanh toán hợp đồng.....	
2.6.6. Tạm dừng, huỷ bỏ hợp đồng xây dựng.....	89
2.6.7. Hồ sơ thanh toán.....	90
2.6.8. Mẫu hợp đồng xây dựng thi công xây dựng công trình.....	92
Tài liệu tham khảo.....	100
Mục lục	101