

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 05/2008/TT-BXD

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2008

THÔNG TƯ**hướng dẫn điều chỉnh giá và hợp đồng xây dựng do biến động giá
nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng**

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 03/2008/NĐ-CP ngày 07/01/2008 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 164/TTg-CN ngày 29/01/2008 về điều chỉnh giá và hợp đồng trọn gói;

Sau khi trao đổi với Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng hướng dẫn điều chỉnh giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng (sau đây gọi là giá vật liệu xây dựng) và hợp đồng xây dựng do biến động giá ngoài khả

năng kiểm soát của chủ đầu tư và nhà thầu như sau:

1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1.1. Việc điều chỉnh giá vật liệu xây dựng được áp dụng đối với các gói thầu đã và đang triển khai thực hiện theo hình thức giá hợp đồng trọn gói, hình thức giá hợp đồng theo đơn giá cố định.

1.2. Điều chỉnh hình thức giá hợp đồng đối với các hợp đồng đã lỡ thực hiện hình thức giá hợp đồng trọn gói, giá hợp đồng theo đơn giá cố định thành giá hợp đồng theo giá điều chỉnh do giá vật liệu xây dựng biến động ngoài khả năng kiểm soát của chủ đầu tư và nhà thầu.

2. Nguyên tắc điều chỉnh

2.1. Điều chỉnh giá vật liệu xây dựng được tính cho khối lượng thi công xây lắp từ năm 2007 chịu ảnh hưởng của biến động giá vật liệu xây dựng làm tăng chi phí xây dựng công trình ngoài khả năng kiểm soát của chủ đầu tư và nhà

thầu (sau đây gọi là khối lượng xây lắp bị ảnh hưởng tăng giá).

2.2. Khối lượng xây lắp bị ảnh hưởng tăng giá, mức điều chỉnh giá do chủ đầu tư, nhà thầu xác định và tự chịu trách nhiệm.

2.3. Điều chỉnh hình thức giá hợp đồng trọn gói, giá hợp đồng theo đơn giá cố định sang hình thức giá hợp đồng theo giá điều chỉnh, cần xác định rõ các nội dung điều chỉnh như: Phạm vi điều chỉnh, phương pháp điều chỉnh, căn cứ điều chỉnh, thời điểm điều chỉnh... và chỉ được tính từ thời điểm có biến động giá do chủ đầu tư và nhà thầu xác định phù hợp với tiến độ thực hiện.

2.4. Việc điều chỉnh giá vật liệu xây dựng dẫn đến vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt và ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư của dự án sử dụng vốn nhà nước thì chủ đầu tư báo cáo người quyết định đầu tư xem xét quyết định.

2.5. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình thực hiện theo Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình thì việc điều chỉnh chi phí đầu tư xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại Nghị định số 99/2007/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thực hiện Nghị định.

3. Phương pháp điều chỉnh giá vật liệu xây dựng

Điều chỉnh giá vật liệu xây dựng được xác định cho từng hợp đồng thi công xây dựng công trình, từng gói thầu và cho cả dự án. Phần chi phí bổ sung do điều chỉnh giá vật liệu xây dựng được xác định bằng dự toán chi phí xây dựng bổ sung và là căn cứ để điều chỉnh giá hợp đồng, giá gói thầu, điều chỉnh dự toán công trình và điều chỉnh tổng mức đầu tư.

Căn cứ vào nội dung của từng hợp đồng cụ thể, dự toán chi phí xây dựng bổ sung có thể xác định bằng hệ số điều chỉnh chi phí vật liệu hoặc bằng cách tính bù trừ chi phí vật liệu trực tiếp. Dự toán chi phí xây dựng bổ sung được xác định như phụ lục kèm theo Thông tư này.

4. Điều chỉnh dự toán xây dựng công trình sau khi đã lập dự toán chi phí xây dựng bổ sung

4.1. Đối với các gói thầu đã chỉ định thầu và tự thực hiện dự án, đã có kết quả lựa chọn nhà thầu nhưng chưa ký hợp đồng xây dựng hoặc hợp đồng đang thực hiện (theo giá hợp đồng trọn gói, giá hợp đồng theo đơn giá cố định) thì chủ đầu tư xác định dự toán chi phí xây dựng bổ sung theo hướng dẫn tại mục 3 nêu trên để làm căn cứ điều chỉnh dự toán xây dựng công trình.

4.2. Đối với các gói thầu, hạng mục công trình, công trình chưa lựa chọn nhà thầu thì chủ đầu tư tiến hành điều chỉnh dự toán theo các quy định hiện hành.

4.3. Dự toán xây dựng công trình điều chỉnh được xác định bằng cách cộng dự toán xây dựng công trình đã phê duyệt với các dự toán chi phí xây dựng bổ sung.

5. Điều chỉnh giá gói thầu sau khi đã lập dự toán chi phí xây dựng bổ sung

Chủ đầu tư điều chỉnh giá gói thầu bằng cách cộng giá trúng thầu đã được phê duyệt với dự toán chi phí xây dựng bổ sung được xác định tại mục 3.

Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước, trường hợp giá gói thầu sau khi điều chỉnh không vượt giá gói thầu đã được phê duyệt thì chủ đầu tư quyết định phê duyệt. Trường hợp giá gói thầu sau khi điều chỉnh vượt giá gói thầu đã được phê duyệt nhưng không vượt tổng mức đầu tư thì chủ đầu tư quyết định phê duyệt và gửi kết quả để báo cáo người quyết định đầu tư. Trường hợp giá gói thầu sau khi điều chỉnh làm vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt thì chủ đầu tư báo cáo người quyết định đầu tư xem xét quyết định.

6. Điều chỉnh tổng mức đầu tư sau khi đã lập dự toán chi phí xây dựng bổ sung

Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước, khi điều chỉnh giá vật liệu xây dựng làm vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt và ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư dự án thì chủ đầu tư báo cáo người quyết định đầu tư xem xét quyết định. Trường hợp dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư thì Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Tập đoàn kinh tế, Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng công ty Nhà nước quyết định.

7. Điều chỉnh hợp đồng sau khi đã lập dự toán chi phí xây dựng bổ sung

7.1. Đối với những hợp đồng đã ký kết, thì căn cứ vào dự toán chi phí xây dựng bổ sung và nội dung hợp đồng đã ký kết, chủ đầu tư và nhà thầu ký bổ sung giá hợp đồng làm cơ sở thanh toán hợp đồng.

7.2. Đối với những gói thầu đã có kết quả lựa chọn nhưng chưa ký hợp đồng, chủ đầu tư căn cứ vào dự toán chi phí xây dựng bổ sung và nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ dự thầu để đàm phán và ký kết hợp đồng.

7.3. Đối với trường hợp điều chỉnh hình thức giá hợp đồng từ hình thức giá hợp đồng trọn gói, giá hợp đồng theo đơn giá cố định sang hình thức giá hợp

đồng theo giá điều chỉnh thì chủ đầu tư báo cáo người quyết định đầu tư (về nội dung điều chỉnh như: Phạm vi điều chỉnh, phương pháp điều chỉnh, căn cứ điều chỉnh, thời điểm điều chỉnh...) cho phép trước khi thực hiện. Nội dung hợp đồng xây dựng theo quy định tại Thông tư số 06/2007/TT-BXD ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng hướng dẫn hợp đồng trong hoạt động xây dựng.

Đối với những dự án sử dụng vốn nhà nước do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch đấu thầu thì Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Tập đoàn kinh tế, Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng công ty Nhà nước quyết định.

8. Tổ chức thực hiện

8.1. Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu, xác nhận khối lượng xây lắp bị ảnh hưởng tăng giá, tổ chức tính toán và chịu trách nhiệm về tính chính xác của dự toán chi phí xây dựng bổ sung, dự toán điều chỉnh, giá gói thầu, tổng mức đầu tư được điều chỉnh phù hợp với từng thời điểm biến động giá vật liệu xây dựng để làm cơ sở cho việc bổ sung chi phí xây dựng do biến động giá vật liệu xây dựng.

8.2. Đối với các hợp đồng xây dựng đã được thanh toán xong trong năm 2007 thì

không điều chỉnh giá vật liệu xây dựng theo hướng dẫn của Thông tư này.

8.3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, các Tập đoàn kinh tế, các Tổng công ty Nhà nước tổ chức chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra các chủ đầu tư, các nhà thầu thực hiện nghiêm túc việc điều chỉnh giá vật liệu xây dựng, điều chỉnh dự toán, giá gói thầu, tổng mức đầu tư, hợp đồng theo quy định tại Thông tư này; Chỉ đạo các chủ đầu tư không vì việc điều chỉnh chi phí xây dựng công trình làm ảnh hưởng tiến độ thi công, đồng thời đẩy nhanh tiến độ thi công xây dựng các công trình, đặc biệt là các công trình trọng điểm quốc gia.

8.4. Điều chỉnh dự toán xây dựng công trình theo chế độ tiền lương mới thực hiện theo hướng dẫn tại các Thông tư số 07/2006/TT-BXD ngày 10/11/2006, Thông tư số 03/2008/TT-BXD ngày 25/01/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn điều chỉnh dự toán xây dựng công trình.

8.5. Việc chuyển tiếp các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định của Nghị định số 99/2007/NĐ-CP về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình (bao gồm tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, định mức và giá xây dựng, hợp đồng trong hoạt động xây

dựng, thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình) thì chủ đầu tư báo cáo người quyết định đầu tư xem xét quyết định. Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thì Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Tập đoàn kinh tế, Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng công ty Nhà nước quyết định.

8.6. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

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

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Đình Tiến Dũng

Phụ lục

DỰ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG BỔ SUNG DO
ĐIỀU CHỈNH GIÁ VẬT LIỆU XÂY DỰNG

(ban hành kèm theo Thông tư số 05/2008/TT-BXD ngày 22 tháng 02 năm 2008
của Bộ Xây dựng)

STT	Khoản mục chi phí	Cách tính	Ký hiệu
I	Chi phí trực tiếp		
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{i=1}^n Q_i \times CL_i$ hoặc $G_{VL} \times P \times K$	VL
2	Chi phí trực tiếp khác	VL x tỷ lệ	TT
	Chi phí trực tiếp	VL + TT	T
II	Chi phí chung	T x tỷ lệ hoặc NC x tỷ lệ trực tiếp phí khác x K_C^{NC}	C
III	Thu nhập chịu thuế tính trước	(T+C) x tỷ lệ	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	(T+C+TL)	G_{BS}
IV	Thuế giá trị gia tăng	$G_{BS} \times T^{GTGT-XD}$	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	$G_{BS} + GTGT$	G_{BS}^{XD}

1. Điều chỉnh giá vật liệu tính theo bù trừ chi phí vật liệu trực tiếp.

$$VL = \sum_{i=1}^n Q_i \times CL_i$$

Trong đó:

Q_i là khối lượng của loại vật liệu thứ i trong khối lượng xây lắp bị ảnh hưởng tăng giá.

CL_i là chênh lệch giá của loại vật liệu thứ i tại thời điểm điều chỉnh so với giá vật liệu xây dựng trong hợp đồng hoặc trong dự toán gói thầu.

Giá vật liệu xây dựng tại thời điểm điều chỉnh được xác định theo giá vật liệu xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo.

Trường hợp giá vật liệu xây dựng trong hợp đồng thấp hơn giá vật liệu xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo ở cùng thời điểm tương ứng thì CL_i là chênh lệch giá của giá vật liệu xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo tại thời điểm điều chỉnh và giá vật liệu xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo ở cùng thời điểm tương ứng.

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo giá vật liệu xây dựng không kịp thời hoặc không phù hợp với thực tế hoặc giá vật liệu xây dựng không có trong thông báo thì chủ đầu tư và nhà thầu căn cứ chứng từ, hóa đơn hợp lệ để xác định giá vật liệu xây dựng và chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác.

2. Điều chỉnh giá vật liệu xây dựng theo hệ số điều chỉnh chi phí vật liệu.

$$VL = G_{VL} \times P \times K$$

Trong đó:

G_{VL} là chi phí vật liệu trực tiếp trong hợp đồng.

P là tỷ trọng chi phí vật liệu bị tăng giá trong chi phí vật liệu trực tiếp của hợp đồng.

K là hệ số tăng giá vật liệu xây dựng tại thời điểm điều chỉnh so với giá vật liệu trong hợp đồng của vật liệu xây dựng bị tăng giá.

3. Các chi phí khác.

NC là chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp của khối lượng xây lắp có điều chỉnh giá vật liệu.

K_C^{NC} là mức chi phí chung tính trên chi phí nhân công đối với công tác xây lắp tính chi phí chung trên chi phí nhân công.

Mức tỷ lệ chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước là mức của hợp đồng, gói thầu, dự toán.

Thuế giá trị gia tăng tính theo quy định của Nhà nước.