

**UBND TỈNH VINH LONG  
SỞ XÂY DỰNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc****Số: 146 /SXĐ-THKT****Vinh Long, ngày 04 tháng 03 năm 2008**

"v/v hướng dẫn điều chỉnh giá và hợp đồng xây dựng do biến động giá theo Thông tư số 05/2008/TT-BXD".

**Kính gửi:**

- Các cơ quan, ban, ngành tỉnh
- UBND các huyện, thị xã
- Các đơn vị sự nghiệp, hợp tác xã và các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng trên địa bàn tỉnh

Căn cứ văn bản số 164/TTg-CN ngày 29/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ v/v điều chỉnh giá và hợp đồng trọn gói.

Căn cứ Thông tư số 05/2008/TT-BXD ngày 22/01/2008 của Bộ Xây dựng v/v 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 văn bản số 527/UBND.KTTH ngày 28/02/2008 của UBND tỉnh Vinh Long v/v hướng dẫn thực hiện điều chỉnh giá và hợp đồng xây dựng do biến động giá.

Sở Xây dựng Vinh Long hướng dẫn điều chỉnh giá và hình thức hợp đồng xây dựng do biến động giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng (gọi tắt là giá vật liệu xây dựng) ngoài khả năng kiểm soát của chủ đầu tư và nhà thầu trên địa bàn tỉnh Vinh Long như sau:

**1. Đối tượng, phạm vi điều chỉnh**

- 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.

- 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. Các nguyên tắc điều chỉnh**

- 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).

- Khối lượng xây lắp bị ảnh hưởng tăng giá, mức điều chỉnh giá do chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng, nhà thầu tư vấn giám sát xác định, lập và tự chịu trách nhiệm.

- 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 xây dựng xác định **phù hợp với tiến độ thực hiện.**

- 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** (bao gồm vốn ngân sách nhà nước, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh và vốn đầu tư khác của Nhà nước) thì chủ đầu tư báo cáo người quyết định đầu tư xem xét quyết định.

- 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 qui định tại Nghị định số 99/2007/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thực hiện Nghị định số 99/2007/NĐ-CP.

- Việc điều chỉnh chi phí xây dựng công trình phải đảm bảo nguyên tắc không làm ảnh hưởng tiến độ thi công, đồng thời đẩy nhanh tiến độ thi công xây dựng các công trình.

- 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 tại văn bản này.

### 3. Phương pháp điều chỉnh giá vật liệu xây dựng

a/ Điều chỉnh giá vật liệu: Việc 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, theo một trong hai phương pháp: bù trừ chi phí vật liệu trực tiếp hoặc theo hệ số điều chỉnh chi phí vật liệu.

**\* Điều chỉnh giá vật liệu tính theo bù trừ chi phí vật liệu trực tiếp:**

Công thức tính:

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

Trong đó:

VL: Chi phí vật liệu.

Q<sub>i</sub>: khối lượng của loại vật liệu thứ i trong khối lượng xây lắp bị ảnh hưởng tăng giá.

CL<sub>i</sub>: 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 Liên sở Tài chính – Xây dựng thông báo.

Trường hợp giá vật liệu xây dựng trong hợp đồng thấp hơn giá vật liệu xây dựng do Liên sở Tài chính – Xây dựng thông báo ở cùng thời điểm tương ứng thì CL<sub>i</sub> là chênh lệch giá của giá vật liệu xây dựng do Liên sở Tài chính – Xây dựng thông báo tại thời điểm điều chỉnh và giá vật liệu xây dựng do Liên sở Tài chính – Xây dựng thông báo ở cùng thời điểm tương ứng.

Trường hợp giá vật liệu xây dựng do Liên sở Tài chính – Xây dựng thông báo không kịp thời, 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.

**\* Điều chỉnh giá vật liệu xây dựng theo hệ số điều chỉnh chi phí vật liệu**

Công thức tính:

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

Trong đó:

GVL: chi phí vật liệu trực tiếp trong hợp đồng.

P: tỷ trọng chi phí vật liệu bị tăng giá trong hợp đồng.

K: 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.

b/ 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 (theo mẫu phụ lục kèm theo văn bản này) 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.

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

- 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.

- 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 qui định hiện hành.

- Dự toán xây dựng công trình điều chỉnh được xác định như sau:

$$\text{Dự toán xây dựng CT điều chỉnh} = \text{Dự toán xây dựng CT đã phê duyệt} + \text{Dự toán chi phí xây dựng bổ sung}$$

**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 như sau:

$$\text{Giá gói thầu điều chỉnh} = \text{Giá trúng thầu đã được phê duyệt} + \text{Dự toán chi phí xây dựng bổ sung}$$

Trong đó: dự toán chi phí xây dựng bổ sung được xác định theo hướng dẫn tại mục 3 văn bản này.

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.

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

- 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.

- 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.

- 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, lập dự toán điều chỉnh bổ sung kèm theo...) cho phép trước khi thực hiện. Nội dung hợp đồng xây dựng theo qui định tại Thông tư số 06/2007/TT-BXD ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn hợp đồng trong hoạt động xây dựng.

#### 8. Tổ chức thực hiện

- Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu và có biên bản xác nhận giữa chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng và nhà thầu tư vấn giám sát về khối lượng xây lắp bị ảnh hưởng tăng giá vật liệu xây dựng, 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.

- Việc chuyển tiếp các dự án đầu tư xây dựng công trình theo qui 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.

- Các sở có xây dựng chuyên ngành, UBND các huyện thị tổ chức thực hiện và thường xuyên kiểm tra các chủ đầu tư, các nhà thầu xây dựng thực hiện nghiêm túc việc điều chỉnh giá vật liệu xây dựng, điều chỉnh dự toán xây dựng công trình, điều chỉnh giá gói thầu, điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh hợp đồng xây dựng theo đúng hướng dẫn tại văn bản này.

Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc đề nghị các đơn vị phản ánh về Sở Xây dựng để nghiên cứu giải quyết.

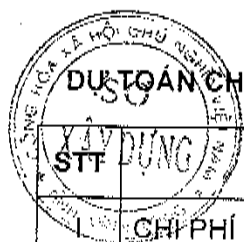
KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



#### Nơi nhận:

- Như tiêu đề.
- Bộ Xây dựng (báo cáo).
- Viện Kinh tế XD- Bộ XD (báo cáo).
- UBND tỉnh Vĩnh Long (báo cáo).
- Ban GD Sở.
- Các phòng, ban thuộc Sở.
- Lưu VP – THKT.

*Đoàn Thanh Bình*



## PHỤ LỤC:

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

STT	Khoản mục chi phí	Cách tính	Ký hiệu
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP		
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{i=1}^n Q_i \times C_{Li}$ 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	$G_{BS} + GTGT$	$G_{BS}^{XD}$

Ghi chú:

NC: chi phí nhân công trực tiếp trong hợp đồng.

$K_C^{NC}$ : tỷ trọng chi phí chung tính trên chi phí nhân công đối với công tác xây lắp  
tính chi phí chung trên chi phí nhân công.