

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ TƯ PHÁP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 101 /STP -VP

Đồng Nai, ngày 07 tháng 02 năm 2014

V/v triển khai thực hiện Hướng dẫn số 63/HD-SXD ngày 08/01/2014 của Sở Xây dựng

Kính gửi :

- Các Phòng chuyên môn và tương đương;
- Phòng Công chứng số 1, 2, 3, 4;
- Trung tâm TGPLNN;
- Trung tâm DVBDGTS.

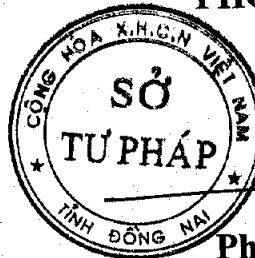
Ngày 09/01/2014, Sở Tư pháp nhận được Hướng dẫn số 63/HD-SXD ngày 08/01/2014 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Sở Tư pháp đề nghị Thủ trưởng các đơn vị trực thuộc tra cứu nội dung Hướng dẫn số 63/HD-SXD của Sở Xây dựng trên Trang thông tin điện tử của Sở Tư pháp tại địa chỉ: <http://stp.dongnai.gov.vn/vanbanphapquy/>.

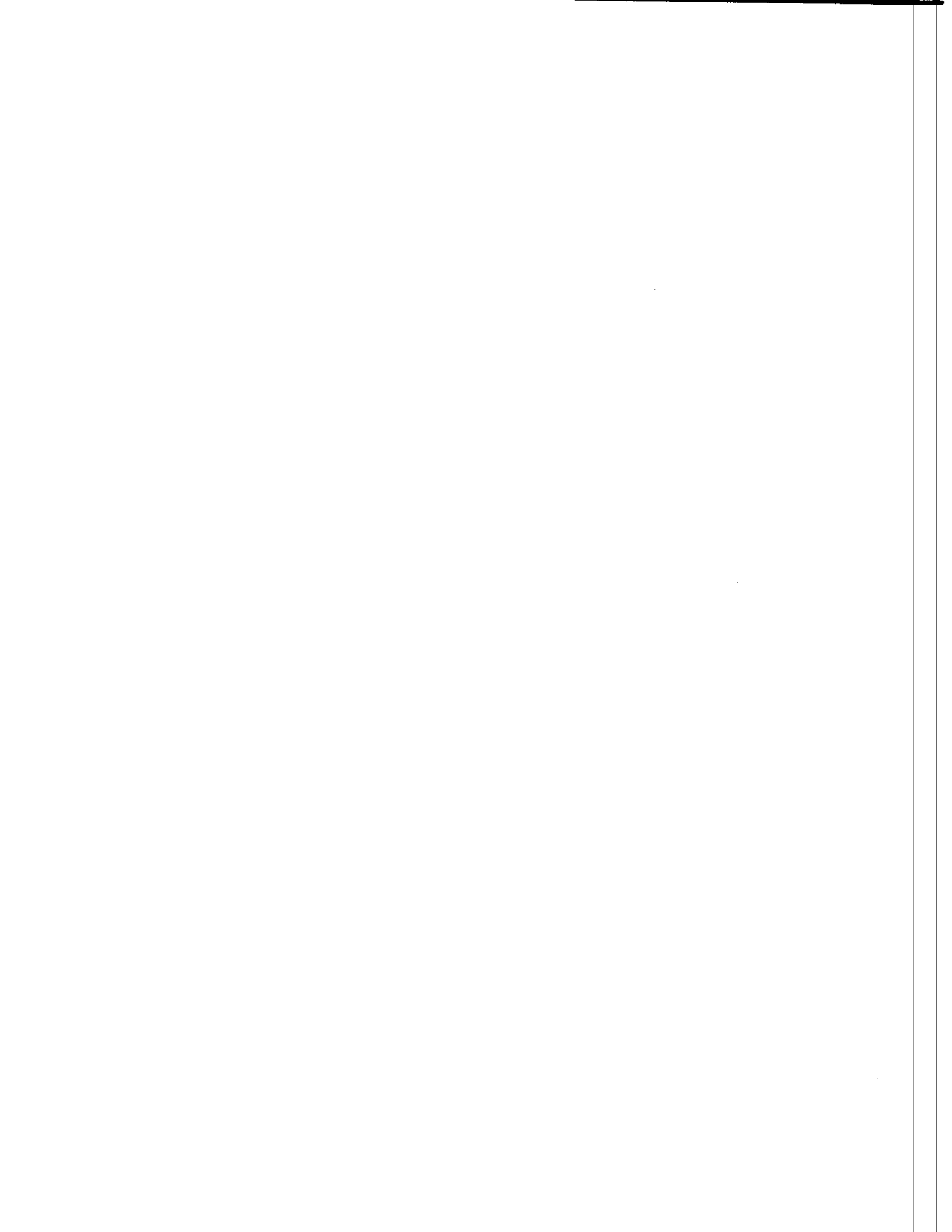
Nơi nhận:

- Như trên;
- Trang TTĐT Sở;
- Lưu: VT, VP.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

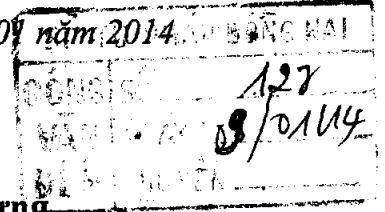


Phan Văn Châu
Phan Văn Châu



Số: 63 /HD-SXD

Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2014.



HƯỚNG DẪN

Xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/01/2003;

Căn cứ Luật số 38/2009/QH12 ngày 19/6/2009 của Quốc hội về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật liên quan đến đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25/7/2013 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 17/2013/TT-BXD ngày 30/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng;

Căn cứ văn bản số 1414/VPUBND-CNN ngày 21/11/2013 của Văn phòng UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện Thông tư 17/2013/TT-BXD ngày 30/10/2013 của Bộ Xây dựng;

Sau khi thống nhất với các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương; Sở Xây dựng hướng dẫn cụ thể việc xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai như sau:

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng theo quy định tại Điều 1 và Điều 2 Thông tư số 17/2013/TT-BXD ngày 30/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng.

2. Nguyên tắc xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng

- Chi phí khảo sát xây dựng là toàn bộ chi phí cần thiết để hoàn thành các loại công tác khảo sát xây dựng trên cơ sở nhiệm vụ khảo sát, phương án kỹ thuật khảo sát được duyệt theo quy định hiện hành.

- Chi phí khảo sát xây dựng được xác định phải phù hợp với các giai đoạn của quá trình đầu tư xây dựng, các bước thiết kế, loại công tác khảo sát xây dựng và các quy định có liên quan.

- Quản lý chi phí khảo sát xây dựng bao gồm: quản lý định mức dự toán, đơn giá và dự toán chi phí khảo sát xây dựng.

- Chủ đầu tư phê duyệt dự toán chi phí khảo sát xây dựng sau khi đã thẩm định hoặc thẩm tra và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả phê duyệt dự toán chi phí khảo sát xây dựng. Dự toán chi phí khảo sát xây dựng được duyệt là cơ sở để xác định giá gói thầu và là căn cứ để đàm phán, ký kết hợp đồng khảo sát xây dựng trong trường hợp chỉ định thầu.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện trong việc đảm bảo chất lượng công tác khảo sát xây dựng và quản lý chi phí khảo sát xây dựng của công trình.

II. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN CHI PHÍ KHẢO SÁT XÂY DỰNG

1. Các phương pháp xác định dự toán chi phí khảo sát xây dựng

- Tùy theo yêu cầu kỹ thuật, điều kiện cụ thể để thực hiện các công tác khảo sát xây dựng của từng công trình, dự án, Chủ đầu tư có thể xác định dự toán chi phí khảo sát xây dựng trên cơ sở vận dụng một phương pháp hoặc kết hợp các phương pháp xác định dự toán theo hướng dẫn này.

- Xác định dự toán chi phí khảo sát xây dựng trên cơ sở khối lượng và đơn giá khảo sát xây dựng: dự toán chi phí khảo sát xây dựng được xác định dựa trên cơ sở khối lượng công tác khảo sát (theo nhiệm vụ khảo sát và phương án kỹ thuật khảo sát được duyệt), đơn giá khảo sát xây dựng (vận dụng đơn giá khảo sát xây dựng theo công bố của UBND tỉnh hoặc tính toán đơn giá khảo sát xây dựng từ hao phí định mức dự toán khảo sát xây dựng) và các yếu tố chi phí có liên quan theo giá thị trường.

- Xác định dự toán chi phí khảo sát xây dựng trên cơ sở vận dụng đơn giá khảo sát xây dựng của công trình tương tự: dự toán chi phí khảo sát xây dựng được xác định dựa trên cơ sở vận dụng đơn giá các công tác khảo sát xây dựng của những công trình có yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công và biện pháp thi công tương tự đã và đang thực hiện.

2. Xác định dự toán chi phí khảo sát xây dựng trên cơ sở khối lượng và đơn giá khảo sát xây dựng

2.1 Dự toán chi phí khảo sát xây dựng bao gồm một số hoặc toàn bộ các khoản mục chi phí và được xác định theo bảng sau:

STT	Nội dung chi phí	Cách tính	Ký hiệu
I	Chi phí trực tiếp		
1	Chi phí vật liệu	$\Sigma Q_i \times C_{vi} + CLVL$	C_v
2	Chi phí nhân công	$\Sigma Q_i \times C_{ni}$	C_n
3	Chi phí máy thi công	$\Sigma Q_i \times C_{mi}$	C_m
	Chi phí trực tiếp	$(C_v + C_n + C_m)$	C_t
II	Chi phí chung		P
	- Trường hợp $C_t \leq 2,0$ tỷ đồng	$65\% \times C_n$	
	- Trường hợp $C_t > 2,0$ tỷ đồng	$55\% \times C_n$	
III	Thu nhập chịu thuế tính trước	$6\% \times (C_t + P)$	L_t
IV	Chi phí lập phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng		PA
	- Trường hợp $(C_t + P + L_t) \leq 2,0$ tỷ đồng	$2\% \times (C_t + P + L_t)$	
	- Trường hợp $(C_t + P + L_t) > 2,0$ tỷ đồng	$1,5\% \times (C_t + P + L_t)$	
V	Chi phí lập báo cáo kết quả khảo sát xây dựng		BC
	- Trường hợp $(C_t + P + L_t) \leq 2,0$ tỷ đồng	$3\% \times (C_t + P + L_t)$	
	- Trường hợp $(C_t + P + L_t) > 2,0$ tỷ đồng	$2,5\% \times (C_t + P + L_t)$	
VI	Chi phí chỗ ở tạm thời	$3\% \times (C_t + P + L_t)$	OT
VII	Chi phí chuyển máy, thiết bị khảo sát	Nếu có	CM
VIII	Thuế giá trị gia tăng	$(\text{Tỷ lệ \% theo quy định}) \times (C_t + P + L_t + PA + BC + OT + CM)$	G_{ggt}
IX	Chi phí dự phòng	$10\% \times (C_t + P + L_t + PA + BC + OT + CM + G_{ggt})$	G_{dp}
	Tổng cộng	$(C_t + P + L_t + PA + BC + OT + CM + G_{ggt} + G_{dp})$	G

Tùy thuộc vào từng loại khảo sát và từng công trình cụ thể, chủ đầu tư có thể bổ sung thêm các khoản mục chi phí cho phù hợp với quy định hiện hành, như: chi phí kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu kết quả khảo sát địa hình; chi phí giám sát khảo sát xây dựng;

2.2 Các yếu tố tại khoản 2.1 Mục II được xác định như sau:

- Q_i : Khối lượng của từng loại công việc khảo sát. Được xác định trên cơ sở phương án kỹ thuật khảo sát phù hợp với nhiệm vụ khảo sát, điều kiện, địa điểm khảo sát và được Chủ đầu tư chấp thuận.

- C_{vi} : Chi phí vật liệu (bao gồm cả nhiên liệu) trực tiếp cho một đơn vị khối lượng công tác khảo sát thứ i . Có thể áp dụng chi phí vật liệu trong đơn giá khảo sát xây dựng do UBND tỉnh Đồng Nai công bố theo văn bản số 10385/UBND-CNN ngày 20/12/2007, hoặc xác định theo công thức sau:

$$C_{vi} = (1 + K_{pi}) \sum_{j=1}^n M_{ij} \times Z_j$$

Trong đó:

+ K_{pi} : Định mức tỷ lệ vật liệu phụ so với vật liệu chính của loại công tác khảo sát thứ i ;

+ M_{ij} : Định mức hao phí loại vật liệu j cho một đơn vị khối lượng công tác khảo sát thứ i ;

+ Z_j : Giá loại vật liệu j (không bao gồm thuế) đến hiện trường.

Giá vật liệu đến hiện trường khảo sát được xác định phù hợp với địa điểm khảo sát xây dựng. Giá vật liệu được xác định trên cơ sở giá do Liên Sở Tài chính – Xây dựng công bố, báo giá của các nhà sản xuất, thông tin giá của nhà cung cấp hoặc giá của loại vật liệu, nhiên liệu có tiêu chuẩn, chất lượng tương tự đã và đang được áp dụng cho công trình khác có điều kiện tương tự phù hợp với mặt bằng giá thị trường nơi có công trình khảo sát.

- CLVL: Khi áp dụng bộ đơn giá khảo sát do UBND tỉnh Đồng Nai công bố theo văn bản số 10385/UBND-CNN ngày 20/12/2007 thì chi phí vật liệu được tính bù trừ chênh lệch theo quy định.

- C_{ni} : Chi phí nhân công trực tiếp cho một đơn vị khối lượng công tác khảo sát thứ i . Có thể áp dụng chi phí nhân công trong đơn giá khảo sát xây dựng do UBND tỉnh Đồng Nai công bố theo văn bản số 10385/UBND-CNN ngày 20/12/2007 và điều chỉnh theo hướng dẫn hiện hành của Sở Xây dựng, hoặc xác định theo công thức sau:

$$C_{ni} = N_i \times L_i$$

Trong đó:

+ N_i : Định mức hao phí ngày công cho một đơn vị khối lượng công tác khảo sát thứ i ;

+ L_i : Tiền lương ngày công của người thực hiện loại công tác khảo sát thứ i .

Tiền lương ngày công khảo sát tính toán theo nguyên tắc tính đúng, tính đủ tiền lương, các khoản lương phụ và các khoản phụ cấp lương trên cơ sở mức tiền lương tối thiểu đối với người lao động làm việc ở các công ty, doanh nghiệp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định để đảm bảo tiền lương của người lao động có tính đến mặt bằng giá của thị trường lao động phổ biến của từng khu vực theo từng loại thợ và điều kiện lao động cụ thể của công trình.

- C_{mi} : Chi phí máy, thiết bị trực tiếp cho một đơn vị khối lượng công tác khảo sát thứ i . Có thể áp dụng chi phí nhân công trong đơn giá khảo sát xây dựng do UBND tỉnh Đồng Nai công bố theo văn bản số 10385/UBND-CNN ngày 20/12/2007 hoặc xác định theo công thức sau:

$$C_{mi} = (1 + K_{mi}) \sum_{q=1}^n S_{iq} \times G_q$$

Trong đó:

- + K_{mi} : Định mức tỷ lệ máy khác với máy chính cho loại công tác khảo sát thứ i ;
- + S_{iq} : Định mức số ca máy chính q cho một đơn vị khối lượng công tác khảo sát thứ i ;
- + G_q : Giá ca máy của loại máy khảo sát q .

Giá ca máy khảo sát có thể áp dụng bảng giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng do UBND tỉnh Đồng Nai công bố tại văn bản số 10385/UBND-CNN ngày 20/12/2007 hoặc giá thuê máy hoặc được tính toán theo hướng dẫn phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công của Bộ Xây dựng để áp dụng cho công trình. Chi phí máy không bao gồm chi phí nhân công điều khiển máy.

3. Xác định dự toán chi phí khảo sát xây dựng trên cơ sở vận dụng đơn giá khảo sát xây dựng của các công trình tương tự

Khi vận dụng đơn giá khảo sát xây dựng đã thực hiện của các công trình tương tự đã và đang thực hiện để xác định dự toán chi phí khảo sát thì cần phải xem xét đến yếu tố kỹ thuật khảo sát, điều kiện thi công và biện pháp thực hiện công tác khảo sát, yếu tố trượt giá và thời gian thực hiện của công việc khảo sát tương tự.

III. QUẢN LÝ CHI PHÍ KHẢO SÁT XÂY DỰNG

1. Quản lý định mức dự toán khảo sát xây dựng công trình

- Định mức dự toán khảo sát xây dựng công trình do Bộ Xây dựng và các Bộ liên quan công bố để các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan tham khảo, áp dụng vào việc lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng.

Đối với các công việc khảo sát xây dựng đặc thù của tỉnh chưa có trong Định mức dự toán khảo sát xây dựng do Bộ Xây dựng và các Bộ khác công bố thì cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành tham mưu cho UBND tỉnh để tổ chức xây dựng và công bố tham khảo, áp dụng trên địa bàn tỉnh và định kỳ hàng năm gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

- Chủ đầu tư, nhà thầu và các tổ chức tư vấn căn cứ vào phương pháp xây dựng định mức theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tổ chức điều chỉnh đối với những định mức đã được công bố nhưng chưa phù hợp với công trình (áp dụng tiêu chuẩn, quy trình, quy phạm khác với quy định hiện hành); xây dựng các định mức chưa có trong hệ thống định mức đã được công bố của cơ quan có thẩm quyền; hoặc vận dụng định mức các công tác khảo sát xây dựng tương tự đã và đang sử dụng ở công trình khác để áp dụng cho công trình.

- Chủ đầu tư có thể thuê tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm chuyên môn để thực hiện lập, điều chỉnh, thẩm tra các định mức khảo sát xây dựng. Tổ chức tư vấn chịu trách nhiệm về tính hợp lý, chính xác của các định mức đã thực hiện.

- Chủ đầu tư quyết định việc áp dụng, vận dụng định mức khảo sát xây dựng được công bố hoặc điều chỉnh, xây dựng mới để lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng.

- Những dự án trải dài theo tuyến hoặc được xây dựng qua nhiều tỉnh khác nhau, Chủ đầu tư quyết định việc áp dụng, vận dụng định mức khảo sát được công bố hoặc bổ sung, điều chỉnh và xây dựng định mức khảo sát để lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng.

- Trường hợp sử dụng các định mức được điều chỉnh hoặc xây dựng mới để lập đơn giá khảo sát xây dựng trong các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước áp dụng hình thức chỉ định thầu, thì chủ đầu tư báo cáo người quyết định đầu tư xem xét, quyết định. Riêng công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư thì Bộ trưởng Bộ quản lý ngành, Chủ tịch UBND tỉnh quyết định.

2. Quản lý giá khảo sát xây dựng

- Đơn giá khảo sát xây dựng công trình đã được UBND tỉnh Đồng Nai công bố theo văn bản số 10385/UBND-CNN ngày 20/12/2007.

- Chủ đầu tư và tổ chức tư vấn căn cứ vào yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, hiện trạng thi công cụ thể của công trình và phương pháp lập đơn giá khảo

sát xây dựng theo hướng dẫn này và các quy định khác có liên quan để tổ chức lập đơn giá khảo sát xây dựng công trình làm cơ sở xác định dự toán khảo sát xây dựng của công trình.

- Đối với công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước, chủ đầu tư trình cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm tra dự toán chi phí khảo sát theo quy định. Đối với các công trình sử dụng nguồn vốn khác thì chủ đầu tư có thể thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm chuyên môn thực hiện các công việc hoặc phân công tác liên quan tới việc lập hoặc thẩm tra đơn giá khảo sát xây dựng công trình. Tổ chức, cá nhân tư vấn chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật trong việc đảm bảo tính hợp lý, chính xác của đơn giá khảo sát xây dựng công trình do mình lập.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Xử lý chuyển tiếp

Đối với công tác khảo sát xây dựng đã được phê duyệt trước thời điểm có hiệu lực của hướng dẫn này nhưng chưa ký hợp đồng thì chủ đầu tư xem xét, quyết định việc áp dụng hướng dẫn này để điều chỉnh chi phí khảo sát xây dựng.

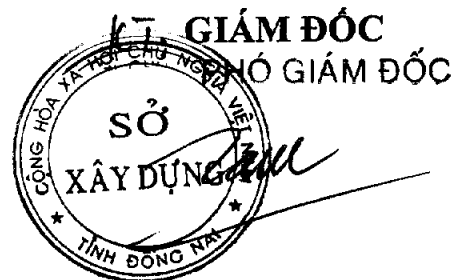
Đối với công tác khảo sát xây dựng đã ký kết hợp đồng thì thực hiện theo nội dung hợp đồng đã ký kết giữa các bên và các quy định khác có liên quan.

2. Hiệu lực thi hành: Hướng dẫn này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hướng dẫn này thay thế Hướng dẫn số 1279/HD-SXD ngày 26/8/2008 của Sở Xây dựng về lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng.

Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Xây dựng để nghiên cứu, giải quyết./.

Nơi nhận:

- TT. Tỉnh ủy (báo cáo);
- TT. HĐND Tỉnh (báo cáo);
- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở, Ban ngành trong tỉnh;
- Kho bạc Nhà nước tỉnh;
- UBND các huyện, TX.Long Khánh, TP. Biên Hòa;
- Các Ban QLDA trong tỉnh;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLHXD.



Nguyễn Thanh Lâm

