

THÔNG TƯ**Hướng dẫn điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng**

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

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

Căn cứ Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng;

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

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Thông tư này hướng dẫn điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng bao gồm: nguyên tắc, các trường hợp được điều chỉnh giá, trình tự, thủ tục, nội dung và phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng.

2. Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc xác lập và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng (bao gồm cả hợp đồng xây dựng giữa nhà đầu tư thực hiện dự án BOT, BTO, BT và PPP với nhà thầu thực hiện các gói thầu của dự án) sau:

a) Dự án đầu tư xây dựng 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 - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, đơn vị sự nghiệp công lập.

b) Dự án đầu tư xây dựng của doanh nghiệp nhà nước;

c) Dự án đầu tư xây dựng không thuộc quy định tại điểm a, b khoản này có sử dụng vốn nhà nước, vốn của doanh nghiệp nhà nước từ 30% trở lên hoặc dưới 30% nhưng trên 500 tỷ đồng trong tổng mức đầu tư của dự án.

Khuyến khích các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc xác lập và quản lý hợp đồng xây dựng thuộc các dự án đầu tư xây dựng sử dụng các nguồn vốn

khác áp dụng quy định tại Thông tư này.

3. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (gọi tắt là ODA), nếu điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có những quy định khác với các quy định tại Thông tư này thì thực hiện theo các quy định của Điều ước quốc tế đó.

Điều 2. Nguyên tắc điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng

1. Việc điều chỉnh giá hợp đồng chỉ áp dụng trong thời gian thực hiện hợp đồng, bao gồm cả thời gian được gia hạn theo thoả thuận của hợp đồng.

2. Giá hợp đồng sau điều chỉnh (bao gồm cả khối lượng công việc phát sinh hợp lý ngoài phạm vi hợp đồng đã ký) không vượt giá gói thầu được phê duyệt (bao gồm cả chi phí dự phòng của gói thầu đó) thì Chủ đầu tư được quyền quyết định điều chỉnh; trường hợp vượt giá gói thầu được phê duyệt thì phải được Người có thẩm quyền quyết định đầu tư chấp thuận trước khi điều chỉnh.

3. Khi ký kết phụ lục bổ sung hợp đồng, các bên cần xác định rõ khối lượng công việc bổ sung, phát sinh và đơn giá áp dụng. Khối lượng công việc bổ sung, phát sinh phải được các bên thống nhất trước khi thực hiện.

4. Không điều chỉnh giá hợp đồng đối với phần giá trị hợp đồng tương ứng với mức tạm ứng hợp đồng vượt mức tạm ứng tối thiểu (quy định tại khoản 5 Điều 18 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP) kể từ thời điểm tạm ứng; đối với khối lượng công việc phát sinh tăng do lỗi chủ quan của nhà thầu gây ra.

5. Không thực hiện điều chỉnh giá hợp đồng theo những quy định của Thông tư này cho những nội dung thuộc trách nhiệm bồi thường của đơn vị bảo hiểm.

6. Việc điều chỉnh giá hợp đồng phải được các bên thoả thuận và quy định cụ thể trong hợp đồng về các trường hợp được điều chỉnh giá, thủ tục, trình tự, thời gian, phạm vi, điều kiện điều chỉnh, phương pháp và căn cứ điều chỉnh giá hợp đồng. Phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng phải phù hợp với loại giá hợp đồng, tính chất công việc của hợp đồng. Các nội dung khác (nếu có) mà các bên thoả thuận được điều chỉnh trong hợp đồng không được trái với những qui định của Thông tư này và các quy định pháp luật có liên quan về hợp đồng xây dựng.

Điều 3. Các trường hợp được điều chỉnh giá hợp đồng

Hợp đồng xây dựng chỉ được điều chỉnh giá trong các trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 143 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014. Cụ thể một số trường hợp được điều chỉnh giá hợp đồng như sau:

1. Đối với hợp đồng trọn gói: Chỉ điều chỉnh giá hợp đồng đối với những khối lượng công việc bổ sung hợp lý, những khối lượng thay đổi giảm so với phạm vi công việc phải thực hiện theo hợp đồng đã ký và các trường hợp bất khả kháng, cụ thể như sau:

a) Khối lượng công việc bổ sung hợp lý hoặc những khối lượng thay đổi giảm:

- Đối với hợp đồng tư vấn là những khối lượng công việc bổ sung nằm ngoài nhiệm vụ tư vấn phải thực hiện, hoặc công việc đã ký kết trong hợp đồng nhưng không thực hiện.

- Đối với hợp đồng thi công xây dựng là những khối lượng công việc nằm ngoài phạm vi công việc phải thực hiện của thiết kế kèm theo hợp đồng; hoặc những công trình, hạng mục công trình, công việc không phải thực hiện của thiết kế kèm theo hợp đồng.

- Đối với hợp đồng cung cấp thiết bị là những khối lượng nằm ngoài danh mục thiết bị thuộc phạm vi hợp đồng đã ký ban đầu.

b) Các trường hợp bất khả kháng qui định tại khoản 2 Điều 51 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP, bất khả kháng khác (như: khi thi công gặp hang casto, túi bùn, cổ vật, khảo cổ) mà các bên không lường trước được khi ký hợp đồng, được Người quyết định đầu tư chấp thuận.

2. Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định:

a) Bổ sung khối lượng công việc hợp lý chưa có đơn giá trong hợp đồng.

b) Các trường hợp bất khả kháng và bất khả kháng khác như qui định tại điểm b khoản 1 Điều này.

3. Đối với hợp đồng theo thời gian:

a) Thời gian thực tế thực hiện công việc được nghiệm thu tăng hoặc giảm lớn hơn 20% thời gian thực hiện ghi trong hợp đồng.

b) Bổ sung chuyên gia hợp lý chưa có mức thù lao cho chuyên gia trong hợp đồng.

c) Khi Nhà nước thay đổi chính sách về thuế, tiền lương làm thay đổi mặt bằng tiền lương chuyên gia ảnh hưởng trực tiếp đến giá hợp đồng; và các bên có thoả thuận trong hợp đồng.

4. Đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh:

a) Khối lượng thực tế hoàn thành được nghiệm thu tăng hoặc giảm lớn

hơn 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng.

b) Bổ sung khối lượng công việc hợp lý chưa có đơn giá trong hợp đồng.

c) Điều chỉnh đơn giá toàn bộ hoặc một số đơn giá cho những công việc mà tại thời điểm ký hợp đồng bên giao thầu và bên nhận thầu đã thoả thuận điều chỉnh sau một khoảng thời gian nhất định kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

d) Các trường hợp bất khả kháng và bất khả kháng khác như qui định tại điểm b khoản 1 Điều này.

5. Đối với hợp đồng theo giá kết hợp:

Bao gồm các trường hợp được điều chỉnh giá hợp đồng nêu tại khoản 1 đến khoản 4 Điều này (các trường hợp được điều chỉnh tương ứng với từng loại giá hợp đồng).

Điều 4. Thủ tục, trình tự thực hiện điều chỉnh giá hợp đồng

1. Đối với các trường hợp được điều chỉnh giá hợp đồng nêu tại Điều 3 (trừ trường hợp qui định tại điểm c khoản 4 Điều 3) Thông tư này, các bên phải ký kết phụ lục bổ sung hợp đồng làm cơ sở điều chỉnh giá hợp đồng.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm phê duyệt hoặc trình phê duyệt dự toán bổ sung, phát sinh (trừ trường hợp qui định tại điểm c khoản 4 Điều 3) do nhà thầu lập, làm cơ sở ký kết phụ lục bổ sung hợp đồng. Nhà thầu lập dự toán bổ sung, phát sinh trên cơ sở khối lượng bổ sung, phát sinh được thống nhất giữa các bên, quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình và các thoả thuận trong hợp đồng.

3. Nhà thầu chính có trách nhiệm điều chỉnh giá hợp đồng tương ứng cho nhà thầu phụ theo nội dung hợp đồng ký giữa các bên, khi được điều chỉnh giá.

Điều 5. Điều chỉnh giá đối với hợp đồng trọn gói

1. Khi phát sinh khối lượng công việc bổ sung hợp lý ngoài phạm vi hợp đồng hoặc khi bổ sung khối lượng công việc hợp lý chưa có đơn giá trong hợp đồng, thì các bên tham gia hợp đồng thống nhất đơn giá công việc này trước khi thực hiện. Việc xác định đơn giá mới theo nguyên tắc thoả thuận trong hợp đồng về đơn giá cho khối lượng công việc phát sinh, bổ sung ngoài phạm vi hợp đồng; khối lượng chưa có đơn giá trong hợp đồng. Đơn giá mới được xác định theo Thông tư hướng dẫn về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình của Bộ Xây dựng và các thoả thuận trong hợp đồng.

2. Đối với hợp đồng thi công xây dựng có những công trình, hạng mục công trình, công việc không phải thực hiện trong hồ sơ thiết kế kèm theo hợp

đồng đã ký: áp dụng đơn giá trong hợp đồng để điều chỉnh giảm giá hợp đồng. Khi ký hợp đồng trọn gói, các bên cần có bảng đơn giá kèm theo để thuận lợi cho việc điều chỉnh giảm, và bảng đơn giá này chỉ dùng để điều chỉnh giá đối với khối lượng không thực hiện trong hợp đồng.

3. Đối với các trường hợp bất khả kháng, bất khả kháng khác: Đơn giá cho các công việc phải khắc phục hậu quả bất khả kháng được xác định căn cứ vào điều kiện thực tế, Thông tư hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình của Bộ Xây dựng. Có thể áp dụng đơn giá trong hợp đồng đã ký kết; hoặc đơn giá xác định theo nguyên tắc thỏa thuận trong hợp đồng về đơn giá mới cho khối lượng công việc bổ sung, phát sinh bổ sung ngoài phạm vi hợp đồng.

Điều 6. Điều chỉnh giá đối với hợp đồng theo đơn giá cố định

1. Khi bổ sung khối lượng công việc chưa có đơn giá trong hợp đồng thì các bên tham gia hợp đồng thống nhất đơn giá công việc này trước khi thực hiện. Việc xác định đơn giá theo Thông tư hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình của Bộ Xây dựng và các thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Đối với các trường hợp bất khả kháng, bất khả kháng khác: Thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Thông tư này.

Điều 7. Điều chỉnh giá đối với hợp đồng theo thời gian

1. Khi thời gian thực tế hoàn thành được nghiệm thu tăng hoặc giảm lớn hơn 20% thời gian tương ứng ghi trong hợp đồng hoặc khi bổ sung chuyên gia chưa có mức thù lao cho chuyên gia trong hợp đồng thì các bên thống nhất xác định mức thù lao mới cho chuyên gia theo nguyên tắc thỏa thuận trong hợp đồng về mức thù lao mới cho chuyên gia. Mức thù lao mới cho chuyên gia được xác định theo quy định áp dụng cho hợp đồng và các thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Khi Nhà nước thay đổi chính sách về thuế, tiền lương làm thay đổi mặt bằng tiền lương chuyên gia ảnh hưởng trực tiếp đến giá hợp đồng và các bên có thỏa thuận trong hợp đồng, thì các bên thực hiện điều chỉnh mức thù lao cho chuyên gia theo nguyên tắc thỏa thuận trong hợp đồng và các qui định có liên quan.

Điều 8. Điều chỉnh giá đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh

1. Khi khối lượng công việc thực tế hoàn thành được nghiệm thu tăng hoặc giảm lớn hơn 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng hoặc khi bổ sung khối lượng công việc hợp lý chưa có đơn giá trong hợp đồng thì các bên thống nhất xác định đơn giá mới theo nguyên tắc thỏa thuận trong