

THÔNG TƯ

Hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí

xây dựng công trình thuộc các dự án đầu tư

Căn cứ Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ ban hành Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng.

Căn cứ Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ.

Để thực hiện cơ chế quản lý đối với công trình của các dự án đầu tư và xây dựng 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, vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước quy định tại các điều 10, 11 và 12 Nghị định số 52/1999/NĐ-CP và khoản 4, 5 và 6 điều 1 Nghị định số 12/2000/NĐ-CP; Bộ Xây dựng hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí xây dựng công trình thuộc các dự án đầu tư như sau:

I- NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1-Chi phí xây dựng công trình thuộc các dự án đầu tư là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình. Đặc điểm của quá trình sản xuất và đặc điểm của sản phẩm xây dựng nên mỗi công trình có chi phí xây dựng riêng được xác định theo quy mô, đặc điểm, tính chất kỹ thuật và yêu cầu công nghệ của quá trình xây dựng.

Theo các giai đoạn của quá trình đầu tư và xây dựng, chi phí xây dựng công trình được biểu thị qua chỉ tiêu tổng mức đầu tư ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư, tổng dự toán công trình, dự toán hạng mục công trình, giá thanh toán công trình ở giai đoạn thực hiện đầu tư và vốn đầu tư được quyết toán khi kết thúc xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng.

Tổng mức đầu tư là toàn bộ chi phí đầu tư và xây dựng (kể cả vốn sản xuất ban đầu) và là giới hạn chi phí tối đa của dự án được xác định trong Quyết định đầu tư. Tổng dự toán công trình, tổng giá trị quyết toán công trình khi kết thúc xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng nằm trong giới hạn tổng mức đầu tư đã duyệt hoặc đã được điều chỉnh theo quy định tại điều 25 của Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ.

2-Chi phí xây dựng công trình được xác định trên cơ sở khối lượng công việc, hệ thống định mức, chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật và các chế độ chính sách của Nhà nước phù hợp những yếu tố khách quan của thị trường trong từng thời kỳ và được quản lý theo Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 và Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 của Chính phủ.

3-Tất cả các công trình của các dự án đầu tư 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, vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước đều phải thực hiện theo hướng dẫn lập và quản lý chi phí xây dựng được quy định trong Thông tư này.

II- NỘI DUNG CHI PHÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH THEO CÁC GIAI ĐOẠN ĐẦU TƯ

1- Tổng mức đầu tư ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư:

Tổng mức đầu tư được phân tích, tính toán và xác định trong giai đoạn lập báo cáo nghiên cứu khả thi (hoặc báo cáo đầu tư) của dự án, bao gồm những chi phí cho việc chuẩn bị đầu tư (điều tra khảo sát, lập và thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án), chi phí chuẩn bị thực hiện đầu tư (đền bù đất đai hoa màu, di chuyển dân cư, các công trình trên mặt bằng xây dựng hoặc tái định cư, chuyển quyền sử dụng đất, khảo sát, thiết kế, lập và thẩm định thiết kế, tổng dự toán, chi phí thực hiện công tác đấu thầu, hoàn tất các thủ tục đầu tư, xây dựng đường, điện, nước thi công, khu phụ trợ, nhà ở tạm công nhân (nếu có)), chi phí thực hiện đầu tư và xây dựng (xây lắp, mua sắm thiết bị và các chi phí khác có liên quan), chi phí chuẩn bị sản xuất để đưa dự án vào khai thác sử dụng (chi phí đào tạo, chạy thử, sản xuất thử, thuê chuyên gia vận hành trong thời gian chạy thử), vốn lưu động ban đầu cho sản xuất (đối với dự án sản xuất), lãi vay ngân hàng của chủ đầu tư trong thời gian thực hiện đầu tư, chi phí bảo hiểm, chi phí dự phòng.

Đối với các dự án nhóm A và một số dự án có yêu cầu đặc biệt được Thủ tướng Chính phủ cho phép thì ngoài các nội dung nói trên, trong tổng mức đầu tư còn bao gồm các chi phí nghiên cứu khoa học, công nghệ có liên quan đến dự án.

Nội dung chi tiết của tổng mức đầu tư theo hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

2- Tổng dự toán công trình, dự toán xây lắp hạng mục công trình và giá thanh toán công trình ở giai đoạn thực hiện đầu tư:

2-1 Tổng dự toán công trình:

Tổng dự toán công trình là tổng mức chi phí cần thiết cho việc đầu tư xây dựng công trình được tính toán cụ thể ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế kỹ thuật - thi công. Tổng dự toán công trình bao gồm: chi phí xây lắp, chi phí thiết bị (gồm thiết bị công nghệ, các loại thiết bị phi tiêu chuẩn cần sản xuất gia công (nếu có) và các trang thiết bị khác phục vụ cho sản xuất, làm việc, sinh hoạt), chi phí khác và chi phí dự phòng (gồm cả dự phòng do yếu tố trượt giá và dự phòng do khối lượng phát sinh).

Các khoản mục chi phí trong tổng dự toán công trình gồm những nội dung cụ thể như sau:

2.1.1- Chi phí xây lắp bao gồm:

Chi phí phá và tháo dỡ các vật kiến trúc cũ (Có tính đến giá trị vật tư, vật liệu được thu hồi (nếu có) để giảm vốn đầu tư);

Chi phí san lấp mặt bằng xây dựng;

Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công (đường thi công, điện nước, nhà xưởng v.v...), nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công (nếu có);

Chi phí xây dựng các hạng mục công trình;

Chi phí lắp đặt thiết bị (đối với thiết bị cần lắp đặt);

Chi phí di chuyển lớn thiết bị thi công và lực lượng xây dựng (trong trường hợp chi định thầu nếu có).

2.1.2- Chi phí thiết bị bao gồm:

Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ (gồm cả thiết bị phi tiêu chuẩn cần sản xuất gia công (nếu có), các trang thiết bị khác phục vụ sản xuất, làm việc, sinh hoạt của công trình (bao gồm thiết bị lắp đặt và thiết bị không cần lắp đặt);

Chi phí vận chuyển từ cảng hoặc nơi mua đến công trình, chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu Container (nếu có) tại cảng Việt Nam (đối với các thiết bị nhập khẩu), chi phí bảo quản, bảo dưỡng tại kho bãi ở hiện trường;

Thuế và phí bảo hiểm thiết bị công trình.

2.1.3- Chi phí khác bao gồm:

Đặc điểm riêng biệt của khoản chi phí này nên nội dung của từng loại chi phí được phân chia theo các giai đoạn của quá trình đầu tư và xây dựng. Cụ thể là:

a. Ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư:

Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đối với dự án nhóm A hoặc dự án nhóm B (nếu cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư yêu cầu bằng văn bản), báo cáo nghiên cứu khả thi đối với các dự án nói chung và các dự án chỉ thực hiện lập báo cáo đầu tư;

Chi phí tuyên truyền, quảng cáo dự án (nếu có);

Chi phí nghiên cứu khoa học, công nghệ có liên quan đến dự án (đối với các dự án nhóm A và một số dự án có yêu cầu đặc biệt được Thủ tướng Chính phủ cho phép);

Chi phí và lệ phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án đầu tư.

b. Ở giai đoạn thực hiện đầu tư:

Chi phí khởi công công trình (nếu có);

Chi phí đền bù và tổ chức thực hiện trong quá trình đền bù đất đai hoa màu, di chuyển dân cư và các công trình trên mặt bằng xây dựng, chi phí phục vụ cho công tác tái định cư và phục hồi (đối với công trình xây dựng của dự án đầu tư có yêu cầu tái định cư và phục hồi);

Tiền thuê đất hoặc tiền chuyển quyền sử dụng đất;

Chi phí khảo sát xây dựng, thiết kế công trình, chi phí mô hình thí nghiệm (nếu có), chi phí lập hồ sơ mời thầu, chi phí cho việc phân tích, đánh giá kết quả đấu thầu xây lắp, mua sắm vật tư thiết bị; chi phí giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị và các chi phí tư vấn khác...

Chi phí Ban quản lý dự án;

Chi phí bảo vệ an toàn, bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng công trình (nếu có);

Chi phí kiểm định vật liệu đưa vào công trình (nếu có);

Chi phí lập, thẩm tra đơn giá dự toán; chi phí quản lý chi phí xây dựng công trình;

Chi phí bảo hiểm công trình;

Lệ phí địa chính;

Chi phí và lệ phí thẩm định thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế kỹ thuật-thi công, tổng dự toán công trình.

c. Ở giai đoạn kết thúc xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng:

Chi phí thực hiện việc quy đổi vốn; thẩm tra và phê duyệt quyết toán vốn đầu tư công trình;

Chi phí tháo dỡ công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công, nhà tạm (trừ giá trị thu hồi) v.v...

Chi phí thu dọn vệ sinh công trình; tổ chức nghiệm thu, khánh thành và bàn giao công trình;

Chi phí đào tạo công nhân kỹ thuật và cán bộ quản lý sản xuất (nếu có);

Chi phí thuê chuyên gia vận hành và sản xuất trong thời gian chạy thử (nếu có);

Chi phí nguyên liệu, năng lượng và nhân lực cho quá trình chạy thử không tải và có tải (trừ giá trị sản phẩm thu hồi được)

v.v...

2.1.4- Chi phí dự phòng:

Chi phí dự phòng là khoản chi phí để dự trù cho các khối lượng phát sinh do thay đổi thiết kế hợp lý theo yêu cầu của Chủ đầu tư được cấp có thẩm quyền chấp nhận, khối lượng phát sinh do các yếu tố không lường trước được, dự phòng do yếu tố trượt giá trong quá trình thực hiện dự án.

2.2.- Dự toán xây lắp hạng mục công trình

Dự toán xây lắp hạng mục công trình là chi phí cần thiết để hoàn thành khối lượng công tác xây lắp của hạng mục công trình được tính toán từ thiết kế bản vẽ thi công hoặc thiết kế kỹ thuật-thi công.

Dự toán xây lắp hạng mục công trình bao gồm:

2.2.1-Giá trị dự toán xây lắp trước thuế gồm: chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công, chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước.

2.2.2-Giá trị dự toán xây lắp sau thuế gồm: giá trị dự toán xây lắp trước thuế và khoản thuế giá trị gia tăng đầu ra.

2.3- Giá thanh toán công trình

Giá thanh toán là giá trúng thầu cùng các điều kiện được ghi trong hợp đồng kinh tế giữa chủ đầu tư và doanh nghiệp xây dựng đối với các trường hợp đấu thầu, giá trị dự toán hạng mục công trình hoặc loại công tác xây lắp riêng biệt hay toàn bộ công trình được duyệt trên cơ sở nghiệm thu khối lượng và chất lượng từng kỳ thanh toán đối với trường hợp được phép chỉ định thầu (kể cả trường hợp được cấp có thẩm quyền phân giao nhiệm vụ xây dựng công trình).

Giá thanh toán được thực hiện theo từng thời kỳ thanh toán khối lượng hoàn thành và chỉ được thanh toán hết khi có đủ quyết toán hạng mục công trình hay công trình với Chủ đầu tư, như nội dung quy định trong điều 49 Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Tài chính

3 -Vốn đầu tư được quyết toán khi kết thúc xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng.

Vốn đầu tư được quyết toán là toàn bộ chi phí hợp lý, hợp pháp đã thực hiện trong quá trình đầu tư để đưa dự án vào khai thác sử dụng.

Nội dung chi tiết vốn đầu tư được quyết toán theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

III. CĂN CỨ LẬP CHI PHÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRONG GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN ĐẦU TƯ

Để xác định được toàn bộ các chi phí cần thiết trong giai đoạn thực hiện đầu tư theo nội dung trong điểm 2 mục II nói trên phải căn cứ vào các tài liệu cần thiết sau đây:

1-Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (nếu có) và báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2-Hồ sơ thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công hoặc thiết kế kỹ thuật-thi công.

3-Khối lượng công tác xây lắp tính theo thiết kế phù hợp với danh mục định mức, đơn giá xây dựng cơ bản.

4-Danh mục và số lượng các thiết bị công nghệ (bao gồm cả thiết bị phi tiêu chuẩn sản xuất, gia công (nếu có)), các trang thiết bị khác phục vụ sản xuất, làm việc, sinh hoạt cần phải lắp đặt, không cần lắp đặt theo yêu cầu công nghệ sản xuất của công trình xây dựng.

Các tổ chức tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm trước Chủ đầu tư và Pháp luật về mức độ đầy đủ, chính xác, hợp lý của các nội dung nêu trong điểm 3 và 4 nói trên.

5-Giá tính theo một đơn vị diện tích hay một đơn vị công suất sử dụng của các hạng mục công trình thông dụng: Là chỉ tiêu xác định chi phí xây lắp bình quân để hoàn thành một đơn vị diện tích hay một đơn vị công suất sử dụng hoặc một đơn vị kết cấu của từng loại nhà, hạng mục công trình thông dụng được xây dựng theo thiết kế điển hình hay theo thiết kế hợp lý kinh tế. Mức giá này được tính toán từ giá trị dự toán trước thuế của các loại công tác, kết cấu xây lắp trong phạm vi ngôi nhà, hạng mục công trình (dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi v...), không bao gồm các chi phí không cấu thành trực tiếp trong phạm vi ngôi nhà hoặc hạng mục công trình như các chi phí để xây dựng các hạng mục đường xá, cấp thoát nước, điện ngoài nhà... và chi phí thiết bị của ngôi nhà hay hạng mục công trình. Căn cứ này để lập tổng dự toán làm cơ sở ghi kế hoạch vốn đầu tư.

6-Đơn giá xây dựng cơ bản: Đơn giá xây dựng cơ bản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành bao gồm những chi phí trực tiếp về vật liệu, nhân công và chi phí sử dụng máy thi công tính trên một đơn vị khối lượng công tác xây lắp riêng biệt hoặc một bộ phận kết cấu xây lắp và được xác định trên cơ sở định mức dự toán xây dựng cơ bản.

Đối với những công trình quan trọng của Nhà nước, có quy mô xây dựng lớn, yêu cầu kỹ thuật phức tạp được phép xây dựng đơn giá riêng thì căn cứ vào đơn giá xây dựng cơ bản được lập phù hợp với các bước thiết kế được cấp có thẩm quyền ban hành.

7-Giá các thiết bị được xác định theo kết quả đấu thầu hoặc chào hàng cạnh tranh mua sắm thiết bị hoặc theo các thông tin thương mại trên thị trường.

8-Giá cước vận tải, bốc xếp, chi phí lưu kho, bãi theo hướng dẫn của Ban Vật giá Chính phủ.

9-Định mức các chi phí, phí, lệ phí tính theo tỷ lệ % hoặc các bảng giá bao gồm:

Chi phí đền bù đất đai hoa màu, di chuyển dân cư và các công trình trên mặt bằng xây dựng, chi phí phục vụ cho công tác tái định cư và phục hồi (đối với công trình xây dựng của các dự án đầu tư có yêu cầu tái định cư và phục hồi) được xác định theo quy định của Chính phủ, hướng dẫn của Bộ Tài chính và các cơ quan có thẩm quyền.

Tiền thuê đất hoặc tiền chuyển quyền sử dụng đất căn cứ theo quy định của Chính phủ và hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền.

Định mức chi phí chung, giá khảo sát, chi phí thiết kế, chi phí Ban quản lý dự án, chi phí các công tác tư vấn, các chi phí và lệ phí thẩm định (báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế kỹ thuật - thi công, tổng dự toán, dự toán công trình...) theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính và các cơ quan có thẩm quyền.

Lệ phí địa chính, các loại lệ phí khác, thuế, phí bảo hiểm căn cứ vào hướng dẫn của Bộ Tài chính.

10-Các chế độ, chính sách khác có liên quan do Bộ Xây dựng và các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

IV- PHƯƠNG PHÁP LẬP CHI PHÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

TRONG GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN ĐẦU TƯ

1 - Tổng dự toán công trình

Tổng dự toán công trình được xác định theo nguyên tắc và phương pháp như sau:

Công trình có yêu cầu kỹ thuật phức tạp, có kết cấu nền móng và địa chất công trình, địa chất thủy văn phức tạp phải thực hiện thiết kế kỹ thuật (thiết kế triển khai) trước khi thiết kế bản vẽ thi công (thiết kế chi tiết) thì tổng dự toán công trình lập theo thiết kế kỹ thuật.