

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 và văn bản số 546/TTg-KTN ngày 14/4/2008 về điều chỉnh giá nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu xây dựng và hợp đồng xây dựng.

Bộ Xây dựng hướng dẫn điều chỉnh giá và hợp đồng xây dựng do biến động giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng (sau đây gọi là giá vật liệu xây dựng) như sau:

1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1.1. Thông tư này hướng dẫn việc điều chỉnh dự toán, giá gói thầu, tổng mức đầu tư và hợp đồng xây dựng của chủ đầu tư và nhà thầu đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng vốn nhà nước do giá vật liệu xây dựng biến động ngoài khả năng kiểm soát của chủ đầu tư và nhà thầu.

1.2. 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.

1.3. 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 (giảm) 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. Việc điều chỉnh dự toán, giá gói thầu, tổng mức đầu tư, hợp đồng xây dựng của chủ đầu tư và nhà thầu cần phối hợp chặt chẽ với các biện pháp kiểm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô đảm bảo tăng trưởng bền vững.

2.3. Khối lượng xây lắp bị ảnh hưởng tăng (giảm) giá, mức điều chỉnh giá do chủ đầu tư, nhà thầu xác định trên nguyên tắc cùng chia sẻ quyền lợi, trách nhiệm.

2.4. Các loại vật liệu xây dựng được điều chỉnh (tăng, giảm) giá bao gồm: Xăng, dầu, sắt thép các loại (bao gồm cả cáp thép, ống thép các loại), nhựa đường, xi măng, cát, đá, sỏi, gạch các loại, dây điện, cáp điện các loại, gỗ các loại (bao gồm cả cốp pha gỗ, cửa gỗ các loại), kính các loại. Trường hợp cần điều chỉnh các loại vật liệu xây dựng khác do biến động giá thì chủ đầu tư xác định và báo cáo Bộ trưởng, 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.

2.5. 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, phạm vi 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.

3. Phương pháp điều chỉnh giá vật liệu xây dựng

3.1. 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.

3.2. Dự toán chi phí xây dựng bổ sung có thể xác định bằng cách tính bù trừ chi phí vật liệu trực tiếp hoặc hệ số điều chỉnh chi phí vật liệu. Hệ số điều chỉnh chi phí vật liệu do chủ đầu tư tổ chức tính toán hoặc áp dụng chỉ số giá do Bộ Xây dựng công bố hoặc chỉ số giá của Tổng cục Thống kê. Dự toán chi phí xây dựng bổ sung được xác định theo hướng dẫn tại phụ lục được ban hành kèm theo Thông tư này.

3.3. Dự toán chi phí xây dựng bổ sung lập một lần trên cơ sở những khối lượng xây lắp chịu ảnh hưởng tăng (giảm) giá vật liệu xây dựng từ năm 2007.

3.4. Chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh dự toán, giá gói thầu, tổng mức đầu tư trên cơ sở dự toán chi phí xây dựng bổ sung.

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 qui 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 nêu trên. 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 việc điều chỉnh tổng mức đầu tư thực hiện theo hướng dẫn tại mục 6 của Thông tư này.

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

Chủ đầu tư căn cứ dự toán xây dựng công trình điều chỉnh hoặc giá gói thầu điều chỉnh để tổ chức điều chỉnh tổng mức đầu tư. Nếu tổng mức đầu tư điều chỉnh vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt 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 nhà thầu nhưng chưa ký hợp đồng, chủ đầu tư căn cứ vào dự toán chi phí xây dựng bổ sung, kết quả trúng thầu 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, phạm vi điều chỉnh cho phép trước khi thực hiện. Nội dung hình thức giá hợp đồng theo giá điều chỉnh thực hiện theo hướng dẫn 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.

Đối với những dự án 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 xem xét quyết định việc điều chỉnh dự toán, giá gói thầu, hợp đồng xây dựng đảm bảo dự án có hiệu quả. Riêng đối với các dự án do Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt thì do Bộ trưởng, thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, chủ tịch UBND cấp tỉnh, Chủ tịch Tập đoàn kinh tế, Chủ tịch Hội Đồng quản trị Tổng công ty Nhà nước quyết định.

8.2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn ngân sách địa phương, việc tính toán điều chỉnh dự toán, giá gói thầu, hợp đồng do chủ đầu tư thực hiện và chịu trách nhiệm; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh qui định việc áp dụng hệ thống đơn giá xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng, giá vật liệu xây dựng. Trường hợp giá theo thông báo giá hoặc công bố không phù hợp hoặc không có thì chủ đầu tư căn cứ vào giá chứng từ, hoá đơn hợp lệ phù hợp với mặt bằng giá thị trường.

8.3. Chủ đầu tư tạm ứng cho nhà thầu tiền bù chênh lệch giá theo hướng dẫn tại Thông tư này theo mức tạm ứng của hợp đồng đối với khối lượng chưa thực hiện và tạm thanh toán 80%-90% chênh lệch giá của khối lượng đã thực hiện trong khi chờ làm các thủ tục điều chỉnh để tránh thiệt hại cho nhà thầu và không ảnh hưởng đến tiến độ thi công công trình, dự án.

Hồ sơ tạm ứng, tạm thanh toán bao gồm: Giấy đề nghị tạm ứng (tạm thanh toán), hợp đồng điều chỉnh (phụ lục hợp đồng) và dự toán chi phí xây dựng bổ sung.

8.4. Trường hợp sau khi điều chỉnh giá vật liệu xây dựng làm thay đổi nhóm của dự án, chủ đầu tư tiếp tục thực hiện dự án như qui định đối với dự án trước khi điều chỉnh (không phải làm lại các thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt dự án).

8.5. Đối với các gói thầu của các dự án sử dụng vốn ODA (trừ vốn đối ứng), việc điều chỉnh giá thực hiện theo qui định trong hợp đồng. Trường hợp cần thiết, người quyết định đầu tư xem xét quyết định sau khi thỏa thuận với nhà tài trợ, đồng thời các Bộ, ngành, địa phương phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư làm việc với nhà tài trợ để bổ sung vốn do biến động giá.

8.6. Đối với những công trình, gói thầu thực hiện theo qui định tại Nghị định của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình (Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 và Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006), hình thức hợp đồng theo giá điều chỉnh, nếu việc chậm tiến độ thực hiện hợp đồng không do lỗi của nhà thầu, thì những khối lượng thực hiện từ năm 2007 được điều chỉnh theo hướng dẫn tại Thông tư này.

8.7. 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, giám sát 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 hướng dẫn 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.

8.8. 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.

8.9. 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. Đối với dự án 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.

8.10. Đối với các hợp đồng xây dựng đã được thanh toán xong trong năm 2007 (đã thanh toán hết giá hợp đồng bao gồm cả giá trị của hợp đồng đã được ký kết và phần bổ sung nếu có trong năm 2007), trừ các khoản bảo hành theo qui định thì không được điều chỉnh giá vật liệu xây dựng.

9. Hiệu lực thi hành

9.1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng công báo và thay thế Thông tư số 05/2008/TT-BXD ngày 22/02/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn điều chỉnh giá và hợp đồng xây dựng do biến động giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng.

9.2. Khuyến khích các chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng các nguồn vốn khác thực hiện việc điều chỉnh giá và hợp đồng xây dựng theo hướng dẫn của Thông tư này.

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.

Nơi nhận:

- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Chính phủ ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Hội đồng dân tộc và các UB của Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Viện Kiểm sát ND tối cao;
- Tòa án ND tối cao;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Các Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty nhà nước;
- Công báo;
- Website Chính phủ, Website Bộ Xây dựng;
- Các Cục, Vụ thuộc Bộ Xây dựng;
- Lưu VP, Vụ PC, VKT, Vụ KTXD (S).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Dã ký

Đinh Tiến Dũng

PHỤ LỤC
*(Ban hành kèm theo Thông tư số 09/2008/TT-BXD ngày 17 tháng 4 năm 2008
của Bộ Xây dựng)*

1. Bảng tổng hợp dự toán chi phí xây dựng bổ sung.

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	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}

2. Công thức điều chỉnh chi phí 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 biến động giá và có thể được xác định theo thời gian (tháng, quý) hoặc theo giai đoạn được nghiệm thu.

CL_i là giá trị 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 hoặc giá công bố.

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 giá trị chênh lệch giá của giá vật liệu xây dựng tại thời điểm điều chỉnh so với 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 hoặc công bố 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 hoặc công bố giá vật liệu 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.

Chứng từ, hoá đơn hợp lệ là chứng từ, hoá đơn theo qui định của Bộ Tài chính. Trường hợp đối với loại vật liệu xây dựng không thể có hoá đơn thì căn cứ vào hợp đồng hoặc bảng kê hoặc chứng từ viết tay nhưng phải có đủ tên, địa chỉ, chữ ký của người cung cấp vật liệu.

3. Công thức điều chỉnh chi phí 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. Hệ số tăng giá vật liệu xây dựng do chủ đầu tư tổ chức tính toán hoặc áp dụng chỉ số giá do Bộ Xây dựng công bố hoặc chỉ số giá của Tổng cục Thống kê.

4. Các chi phí khác.

Trường hợp định mức chi phí chung tính trên chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp thì được xác định như sau:

$$C = NC \times \text{tỷ lệ trực tiếp phí khác} \times K_C^{NC}$$

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 qui định của Nhà nước.