

TỔNG QUAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XDCT

ThS.Ks Lương văn Cảnh

Giảng viên: Ths.Ks Lương văn Cảnh

Website: www.dutoan.vn

Diễn đàn trao đổi: : www.dutoan.vn/forums/

TEL: 091.380.3800 EMAIL: luongvancanh@hcm.vnn.vn

CÁC NỘI DUNG CHÍNH CỦA CHUYÊN ĐỀ



Những nội dung cơ bản của hệ thống pháp luật có liên quan đến đầu tư xây dựng công trình
(Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai)



Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình



Tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình



Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình



Điều kiện năng lực các chủ thể tham gia quá trình đầu tư xây dựng công trình

Các Nghị định chi phối quá trình thực hiện dự án

Các giai đoạn thực hiện

Chọn phương án

Lập dự án

Thiết kế-Dự toán

Lựa chọn nhà thầu

Thực hiện đầu tư

Nghiệm thu, bàn giao

Quyết toán vốn ĐT

Mức độ chính xác của chi phí dự án tăng dần

Các ND chi phối

NĐ 12,
209,112

NĐ 12,
209,112,85

NĐ 12,
209,112,85

NĐ
209,112,85,
48

NĐ 12,
209,112

NĐ 12,
209,112

NĐ 112

Sự hình thành và quản lý chi phí dự án

ThS.Ks Lương Văn Cảnh

Các giai đoạn thực hiện

Chọn phương án

Lập dự án

Thiết kế-Dự toán

Lựa chọn nhà thầu

Thực hiện đầu tư

Nghiệm thu, bàn giao

Quyết toán vốn ĐT

Mức độ chính xác của chi phí dự án tăng dần

Tên gọi các chi phí

Khái toán

Tổng mức đầu tư

Tổng dự toán

Giá trúng thầu/HĐ

Giá trị thanh toán

Giá trị quyết toán HĐ

Giá trị QTVĐT

Luật Xây dựng

Luật Xây dựng 19 chương, 123 điều,
bao gồm những nội dung cơ bản:

Yêu cầu,
nội dung,
điều kiện
thực hiện,
quyền và
nghĩa vụ
của các tổ
chức, cá
nhân

Quản lý
nhà nước
đối với hoạt
động xây
dựng;

Các chế tài
về khen
thưởng, xử
lý vi phạm
trong hoạt
động xây
dựng

Điều khoản
thi hành.

Luật Xây dựng

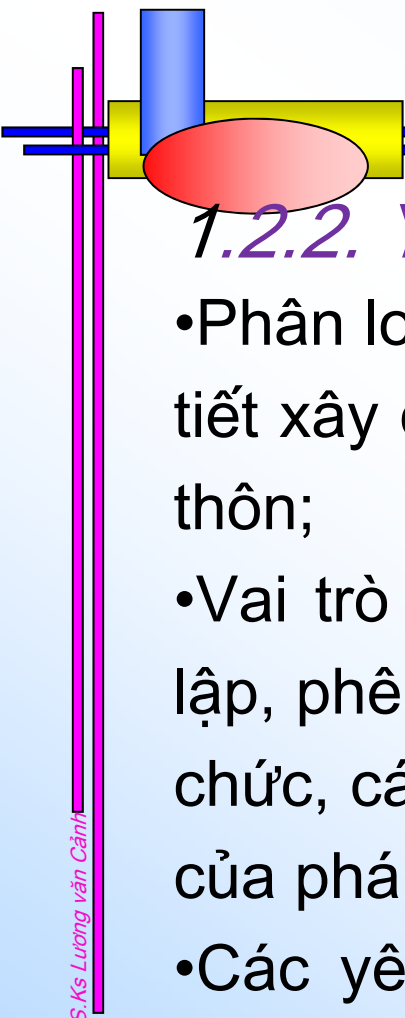
Nguyên tắc cơ bản trong hoạt động xây dựng

Tuân thủ quy hoạch, kiến trúc, bảo vệ môi trường, phù hợp với điều kiện tự nhiên, đặc điểm văn hoá, xã hội;

Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng;

Bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn công trình;

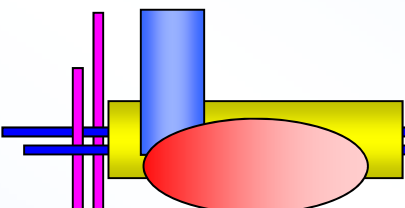
Bảo đảm tiết kiệm, hiệu quả kinh tế, đồng bộ trong từng công trình, trong toàn dự án.



Luật Xây dựng-Quy hoạch

1.2.2. Yêu cầu đối với nội dung lập quy hoạch XD

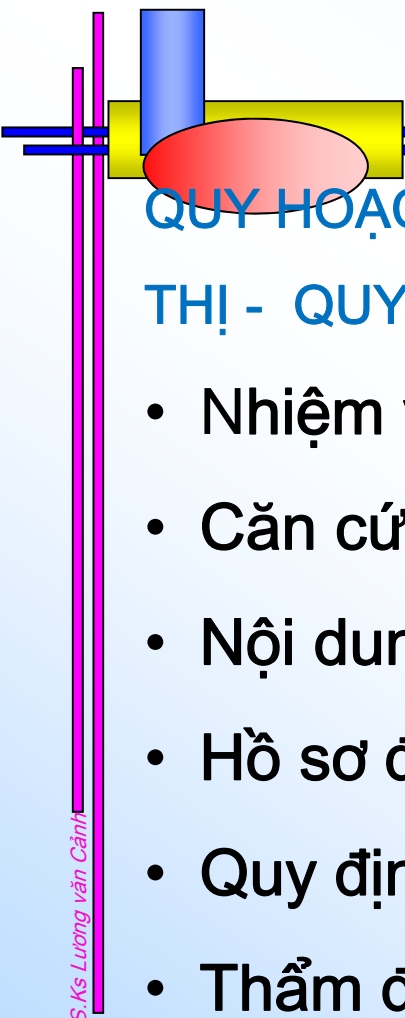
- Phân loại bao gồm: quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn;
- Vai trò của quy hoạch xây dựng; Phân cấp trách nhiệm về lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng; Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân tham gia lập quy hoạch xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng.
- Các yêu cầu chung khi lập quy hoạch xây dựng: phù hợp, đồng bộ với các quy hoạch khác; Tổ chức, sắp xếp không gian hợp lý; Tạo lập được môi trường sống tiện nghi, an toàn và bền vững...



Luật Xây dựng-Quy hoạch

Trình tự lập và phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng

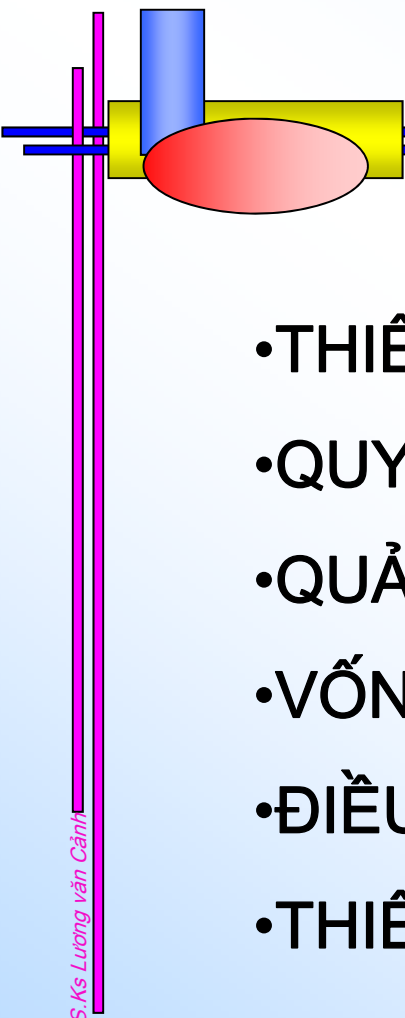
1. Lập, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng.
2. Điều tra, khảo sát, thu thập bản đồ, tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế, xã hội; tài liệu về quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch phát triển ngành có liên quan để lập đồ án quy hoạch xây dựng.
3. Lập đồ án quy hoạch xây dựng.
4. Thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng.



Luật Xây dựng-Quy hoạch

QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG - QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ - QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

- Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng
- Căn cứ lập quy hoạch xây dựng vùng
- Nội dung quy hoạch xây dựng vùng
- Hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng
- Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng vùng
- Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng vùng
- Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng



Luật Xây dựng-Quy hoạch

- THIẾT KẾ ĐÔ THỊ
- QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN
- QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG
- VỐN CHO CÔNG TÁC QUY HOẠCH XÂY DỰNG
- ĐIỀU KIỆN NĂNG LỰC CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN
- THIẾT KẾ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Luật Xây dựng-DAĐT

1.2.3. Lập dự án đầu tư xây dựng công trình

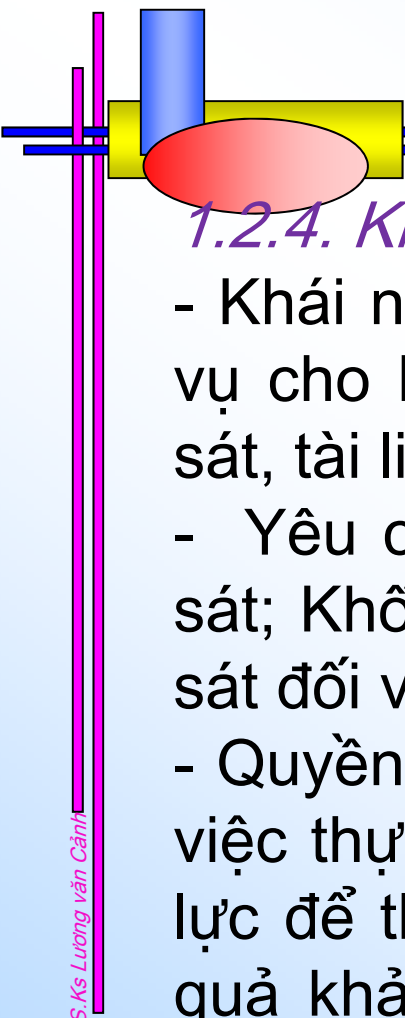
Khái niệm: Dự án đầu tư xây dựng công trình là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc bỏ vốn để xây dựng mới, mở rộng hoặc cải tạo những công trình xây dựng nhằm mục đích phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong một thời hạn nhất định

Bố cục: Thuyết minh và thiết kế cơ sở. Dạng đặc biệt là BCKTKT

Phân loại: Theo quy mô : dự án quan trọng thông qua Quốc hội và nhóm A,B,C

Theo nguồn vốn đầu tư, bao gồm: dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước; dự án sử dụng vốn tín dụng do NN bảo lãnh, vốn tín dụng ĐTPT của NN; dự án sử dụng vốn ĐTPT của doanh nghiệp NN; dự án sử dụng vốn khác.

Theo tính chất: 6 loại hình công trình



Luật Xây dựng-DAT

1.2.4. Khảo sát xây dựng:

- Khái niệm: Nội dung các công việc khảo sát xây dựng phục vụ cho hoạt động xây dựng; Yêu cầu đối với nhiệm vụ khảo sát, tài liệu về khảo sát xây dựng
- Yêu cầu cụ thể đối với khảo sát xây dựng: Nhiệm vụ khảo sát; Khối lượng, nội dung, yêu cầu kỹ thuật; Yêu cầu về khảo sát đối với những công trình quy mô lớn, công trình quan trọng.
- Quyền và nghĩa vụ các chủ thể trong khảo sát xây dựng: Về việc thực hiện, điều chỉnh nhiệm vụ khảo sát; Điều kiện năng lực để thực hiện công tác khảo sát; Tổ chức nghiệm thu kết quả khảo sát; Sử dụng thông tin, tài liệu khảo sát xây dựng phục vụ công tác thiết kế; Chế tài và các quy định khác có liên quan.

Luật Xây dựng-DAT

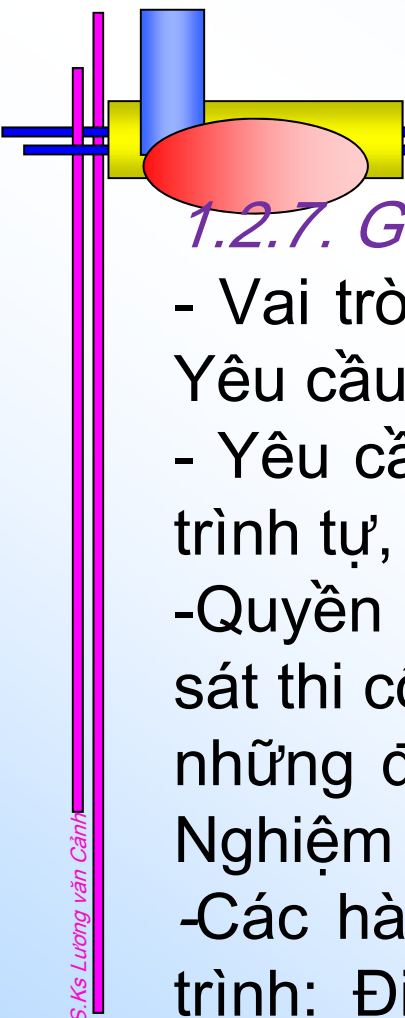
1.2.5. Thiết kế xây dựng công trình

- Khái niệm: Các quy định về bước thiết kế xây dựng đối với công trình, căn cứ để xác định các bước thiết kế.
- Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng công trình
 - Các nội dung cơ bản của từng bước thiết kế: Các bước thiết kế; Yêu cầu về nội dung đối với từng bước thiết kế xây dựng.
 - Thẩm định, thẩm tra thiết kế của cấp thẩm quyền và cơ quan NN; Nội dung thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công của chủ đầu tư.
- Quyền và nghĩa vụ trong thiết kế xây dựng; Trách nhiệm về chất lượng thiết kế; giám sát tác giả trong quá trình thi công xây dựng; Tổ chức thẩm định, phê duyệt; Tổ chức nghiệm thu hồ sơ thiết kế; Lưu trữ hồ sơ thiết kế và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.
- Các hành vi bị cấm trong thiết kế xây dựng

Luật Xây dựng-DAĐT

1.2.6. Thi công xây dựng công trình

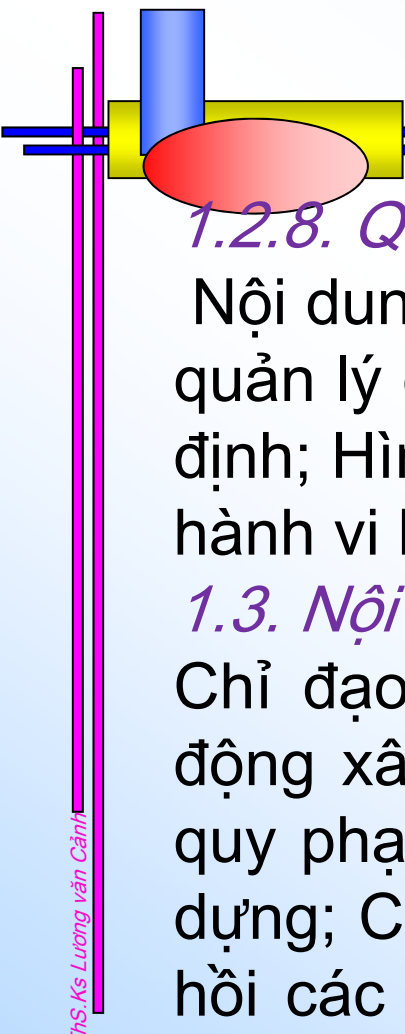
- Điều kiện để khởi công xây dựng công trình: Yêu cầu về mặt bằng xây dựng; giấy phép xây dựng; Thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục, công trình; Hợp đồng xây dựng; nguồn vốn; Biện pháp để bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng;
- Quyền và nghĩa vụ các chủ thể trong thi công xây dựng công trình: Về năng lực hoạt động thi công; Đàm phán, ký kết, giám sát hợp đồng thi công; Quản lý chất lượng công trình, an toàn và vệ sinh môi trường; Tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán công trình; Lưu trữ hồ sơ công trình; chế tài trong thi công xây dựng và các quy định khác của pháp luật.
- Các hành vi bị cấm khi thi công xây dựng công trình.



Luật Xây dựng-DAĐT

1.2.7. Giám sát thi công xây dựng công trình

- Vai trò của công tác giám sát thi công xây dựng công trình; Yêu cầu về năng lực giám sát thi công xây dựng công trình.
- Yêu cầu của việc giám sát thi công xây dựng công trình: Về trình tự, về thời gian, chất lượng.
- Quyền và nghĩa vụ của các chủ thể: điều kiện năng lực giám sát thi công xây dựng; Giám sát việc thực hiện hợp đồng; Xử lý những đề xuất của người giám sát; lưu trữ kết quả giám sát; Nghiệm thu và các quy định của pháp luật...
- Các hành vi bị cấm trong giám sát thi công xây dựng công trình: Điều kiện năng lực; Nghiệm thu sai khối lượng, chất lượng; Hồ sơ, thông tin, dữ liệu trong quá trình giám sát.



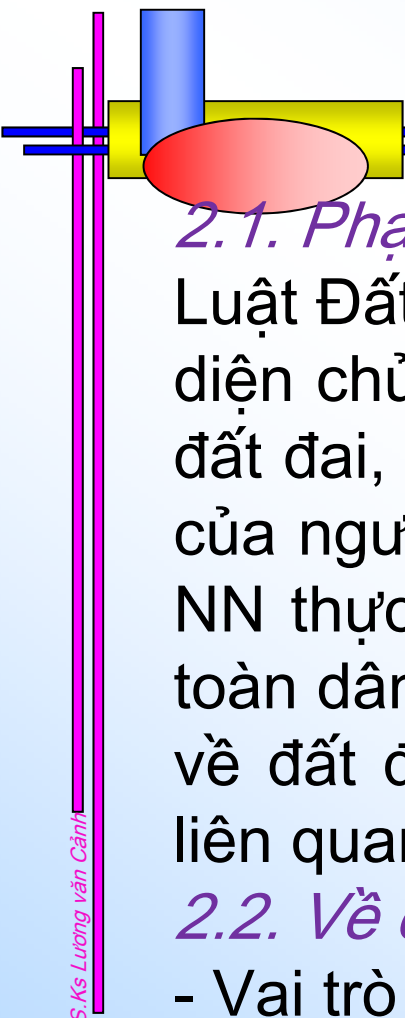
Luật Xây dựng-DAT

1.2.8. Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình

Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình: Thẩm quyền quyết định; Hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Các hành vi bị nghiêm cấm.

1.3. Nội dung quản lý Nhà nước về xây dựng

Chỉ đạo thực hiện chiến lược, kế hoạch phát triển các hoạt động xây dựng; Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng; Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng; Chất lượng, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng; Cấp, thu hồi các loại giấy phép trong hoạt động xây dựng; Thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động xây dựng; Nghiên cứu khoa học và công nghệ trong hoạt động xây dựng; Đào tạo nguồn nhân lực cho hoạt động xây dựng; Hợp tác quốc tế.



Luật Đất đai

2.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của Luật

Luật Đất đai quy định về quyền hạn và trách nhiệm của NN đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai về thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đối tượng áp dụng bao gồm: Cơ quan NN thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý NN về đất đai; người sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất

2.2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Vai trò và ý nghĩa của quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất.
- Phân cấp trong tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Luật Đất đai

2.3. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình

2.3.1. Các khái niệm

Giao đất để đầu tư xây dựng công trình; cho thuê đất; chuyển mục đích sử dụng đất.

2.3.2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

- Các căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Những vấn đề còn vướng mắc hiện nay về việc thực hiện sử dụng đất trong dự án đầu tư.

2.3.3. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

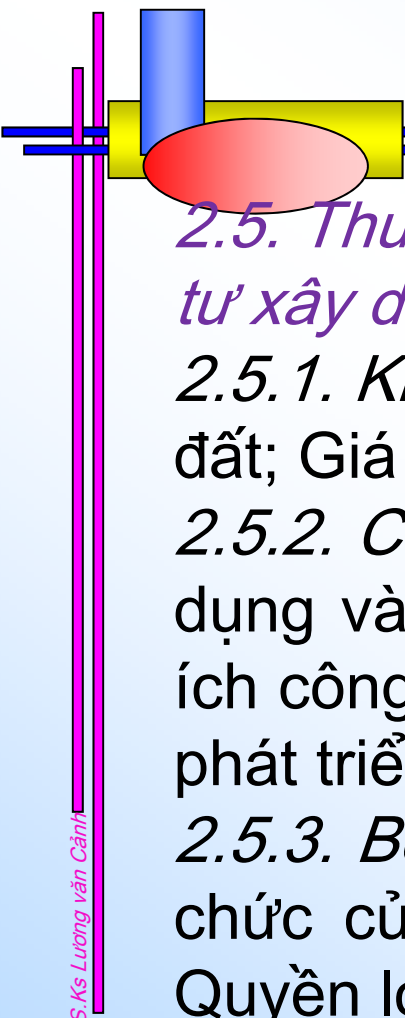
Luật Đất đai

2.4. Tài chính về đất đai và giá đất

2.4.1. Tài chính về đất đai

- Tiền sử dụng đất: Định nghĩa; Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất; Giá đất tính thu tiền sử dụng đất; Thời hạn sử dụng đất; Miễn, giảm tiền sử dụng đất.
- Tiền thuê đất: Quy định về tiền thuê đất; Miễn, giảm tiền thuê đất.
- Thuế sử dụng đất.
- Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất: Căn cứ tính thuế; Thẩm quyền của các cơ quan quản lý Nhà nước; Thuế suất thuế chuyển quyền sử dụng đất.

2.4.2. Giá đất: Giá quyền sử dụng đất; Sự hình thành giá đất; Thẩm quyền quản lý về giá đất.



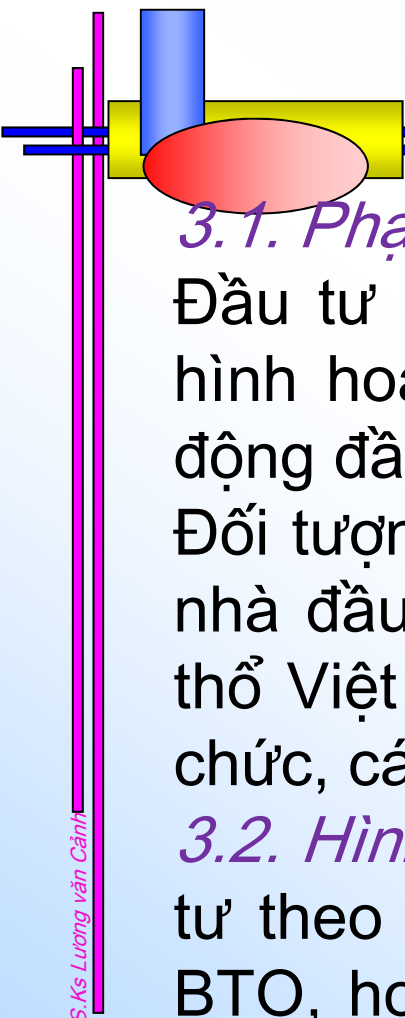
Luật Đất đai

2.5. Thu hồi đất; bồi thường, tái định cư liên quan tới dự án đầu tư xây dựng công trình

2.5.1. Khái niệm: Thu hồi đất; Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; Giá trị quyền sử dụng đất; Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

2.5.2. Các trường hợp thu hồi đất: Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế.

2.5.3. Bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư: Vai trò, tổ chức của Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng; Quyền lợi của người bị thu hồi; Kinh phí giải phóng mặt bằng.



Luật Đầu tư

3.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của Luật

Đầu tư là việc nhà đầu tư bỏ vốn bằng các loại tài sản hữu hình hoặc vô hình để hình thành tài sản tiến hành các hoạt động đầu tư.

Đối tượng áp dụng Luật Đầu tư là các nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài thực hiện hoạt động đầu tư trên lãnh thổ Việt Nam và đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và các tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư

3.2. Hình thức đầu tư: Đầu tư trực tiếp và đầu tư gián tiếp; đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC, hợp đồng BOT, hợp đồng BTO, hợp đồng BT; Đầu tư theo hình thức thành lập tổ chức kinh tế 100% vốn của nhà đầu tư trong nước hoặc 100% vốn của nhà đầu tư nước ngoài; thành lập tổ chức kinh tế liên doanh; Các hình thức đầu tư trực tiếp khác.

Luật Đầu tư

3.3. Thủ tục về đầu tư khi triển khai dự án đầu tư

3.3.1. Đăng ký đầu tư: Đối với dự án đầu tư trong nước (phạm vi áp dụng, thủ tục đăng ký đầu tư); Đối với dự án có vốn đầu tư nước ngoài (phạm vi áp dụng, thủ tục đăng ký đầu tư).

3.3.2. Thẩm tra dự án đầu tư cấp Giấy chứng nhận đầu tư: Thời điểm thực hiện thủ tục thẩm tra; Đối tượng và nội dung thẩm tra; Những tồn tại.

3.3.3. Thẩm quyền thực hiện đăng ký đầu tư và cấp Giấy chứng nhận đầu tư: Thủ tướng Chính phủ; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Ban Quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

3.4. Quản lý nhà nước về đầu tư

Luật Đấu thầu

4.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

- Phạm vi áp dụng: Loại dự án, quy mô sử dụng vốn Nhà nước đối với dự án.
- Đối tượng: Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài tham gia hoạt động đấu thầu của các dự án nêu trên.

4.2. Quy định chung về đấu thầu

4.2.1. Một số khái niệm: Gói thầu; Gói thầu trong hoạt động xây dựng; Giá gói thầu; Kế hoạch đấu thầu; Hồ sơ mời thầu; Hồ sơ dự thầu; Bên mời thầu Nhà thầu chính trong hoạt động xây dựng; Tổng thầu xây dựng; Chi phí trên cùng một mặt bằng.

4.2.2. Nguyên tắc đánh giá, lựa chọn nhà thầu: Đối với gói thầu tư vấn xây dựng; Đối với gói thầu thi công xây dựng; Đối với gói thầu tổng thầu xây dựng, Gói thầu quy mô nhỏ

4.2.3. Chi phí, lệ phí trong đấu thầu: Nội dung các chi phí; cách tính các chi phí này trong dự toán xây dựng công trình, tổng mức đầu tư.

Luật Đấu thầu

4.3. Các chủ thể tham gia đấu thầu

4.3.1. Người có thẩm quyền: Vai trò, trách nhiệm người có thẩm quyền.

4.3.2. Chủ đầu tư: Vai trò, trách nhiệm của chủ đầu tư.

4.3.3. Bên mời thầu: Vai trò, trách nhiệm của bên mời thầu.

4.3.4. Nhà thầu: Vai trò, trách nhiệm của nhà thầu.

4.3.5. Cơ quan, tổ chức thẩm định: Vai trò và trách nhiệm của cơ quan, tổ chức thẩm định.

4.4. Nội dung quản lý nhà nước về đấu thầu

**TRÌNH TỰ LẬP, THẨM ĐỊNH,
PHÊ DUYỆT, ĐIỀU CHỈNH
DỰ ÁN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

Tổng quan về Nghị định 12/2009/NĐ-CP

Chương 1: Những quy định chung

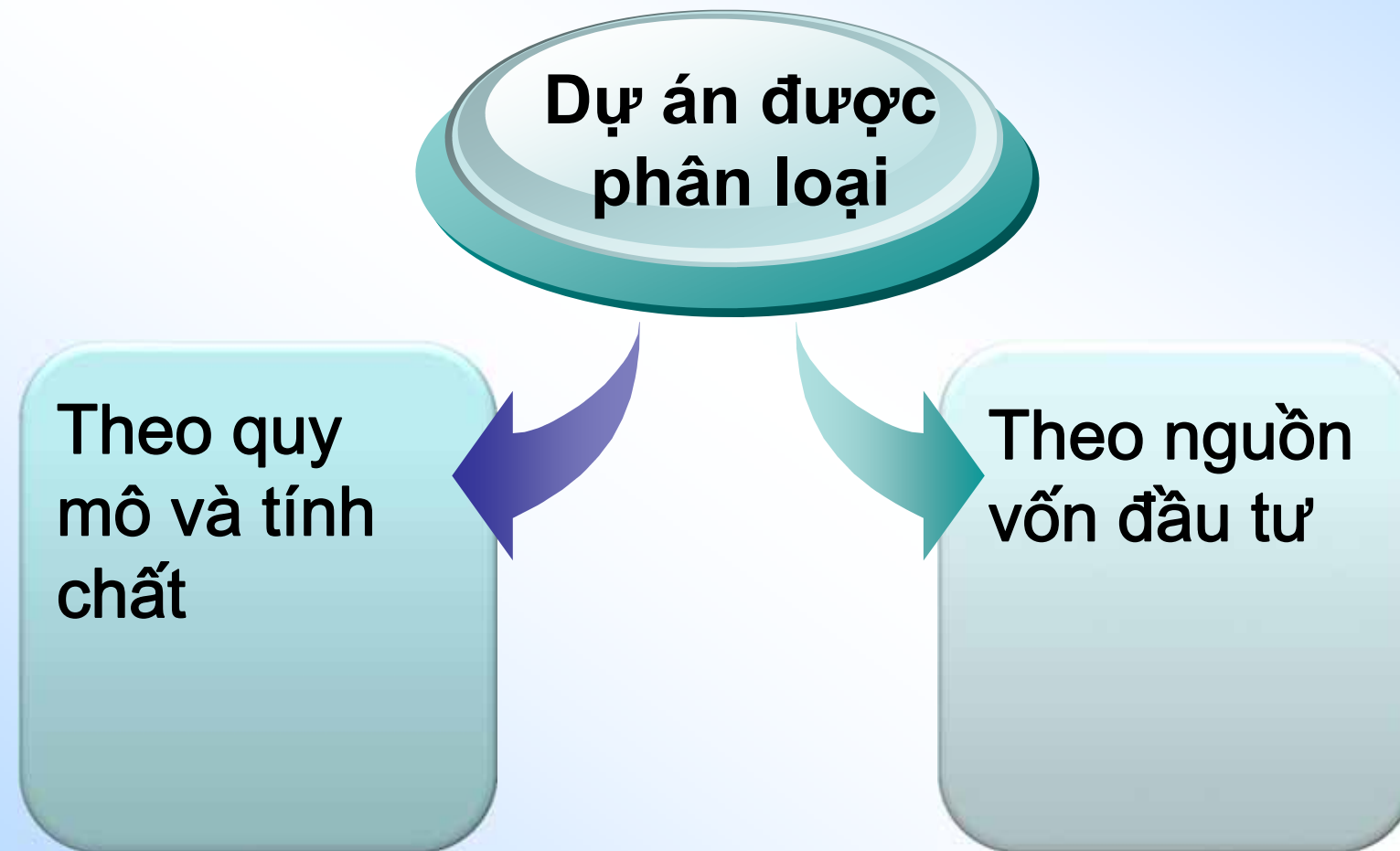
Chương 2: Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình

Chương 3: Thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình

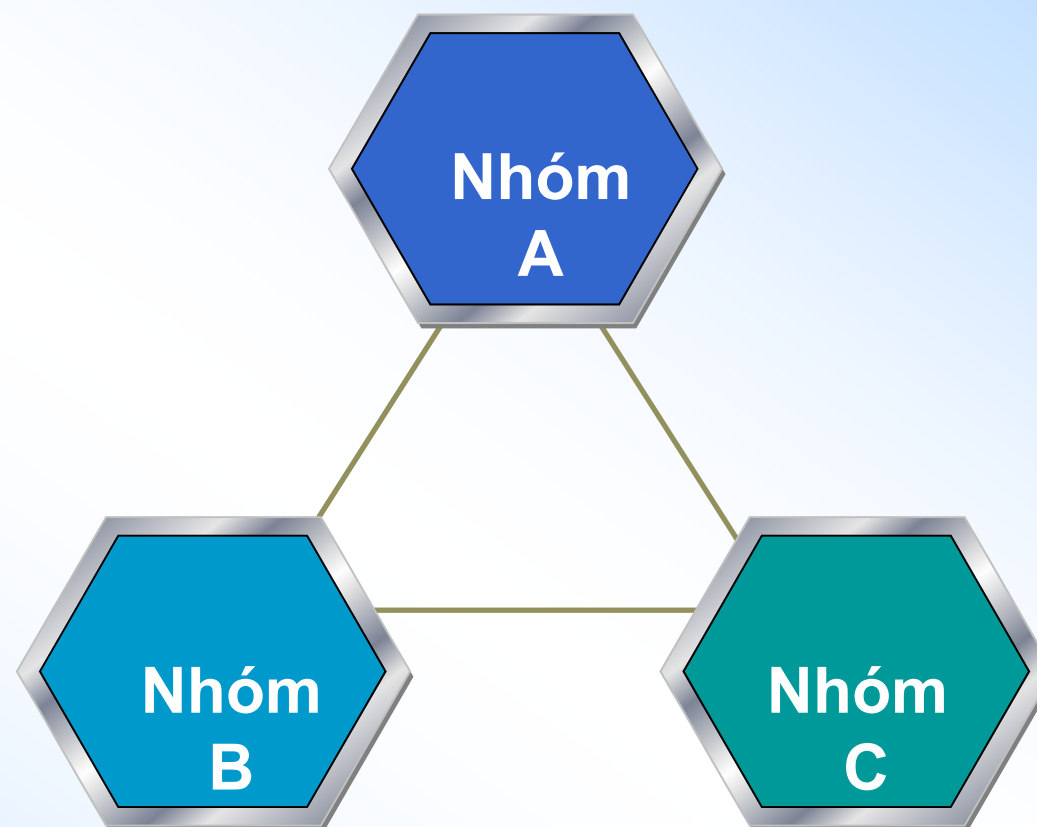
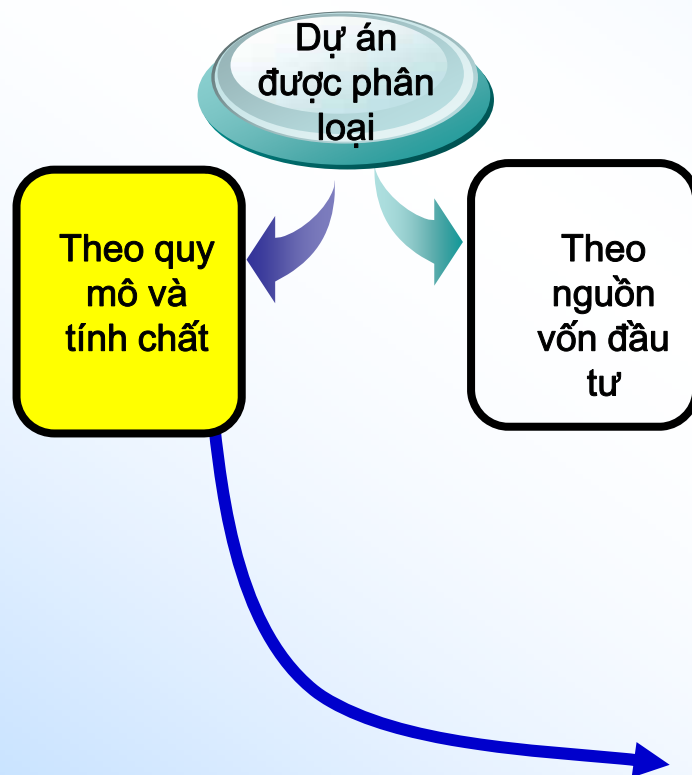
Chương 4: Điều kiện năng lực của tổ chức cá nhân trong hoạt động xây dựng

Chương 5: Điều khoản thi hành

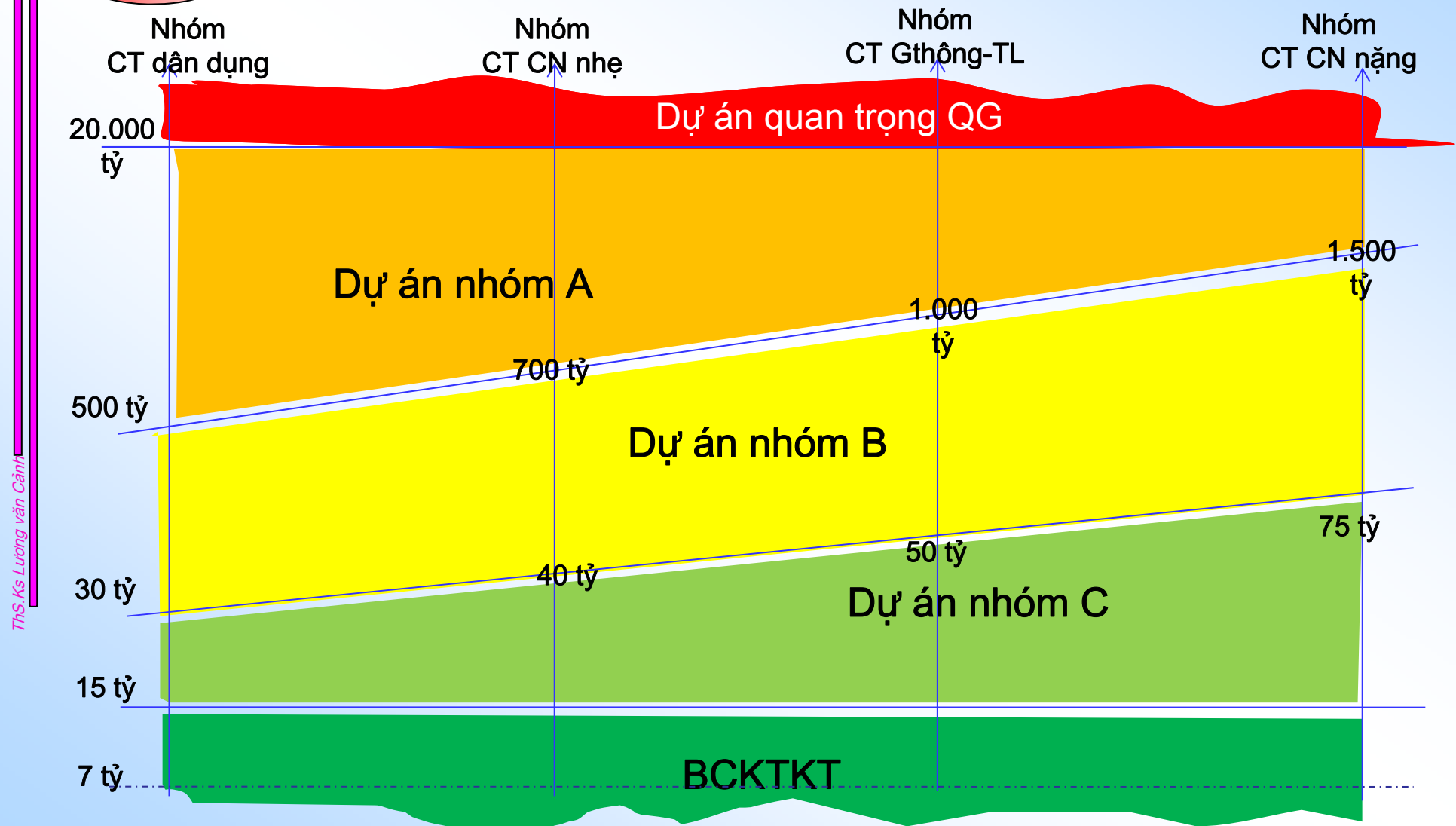
Phân loại dự án (Điều 2)



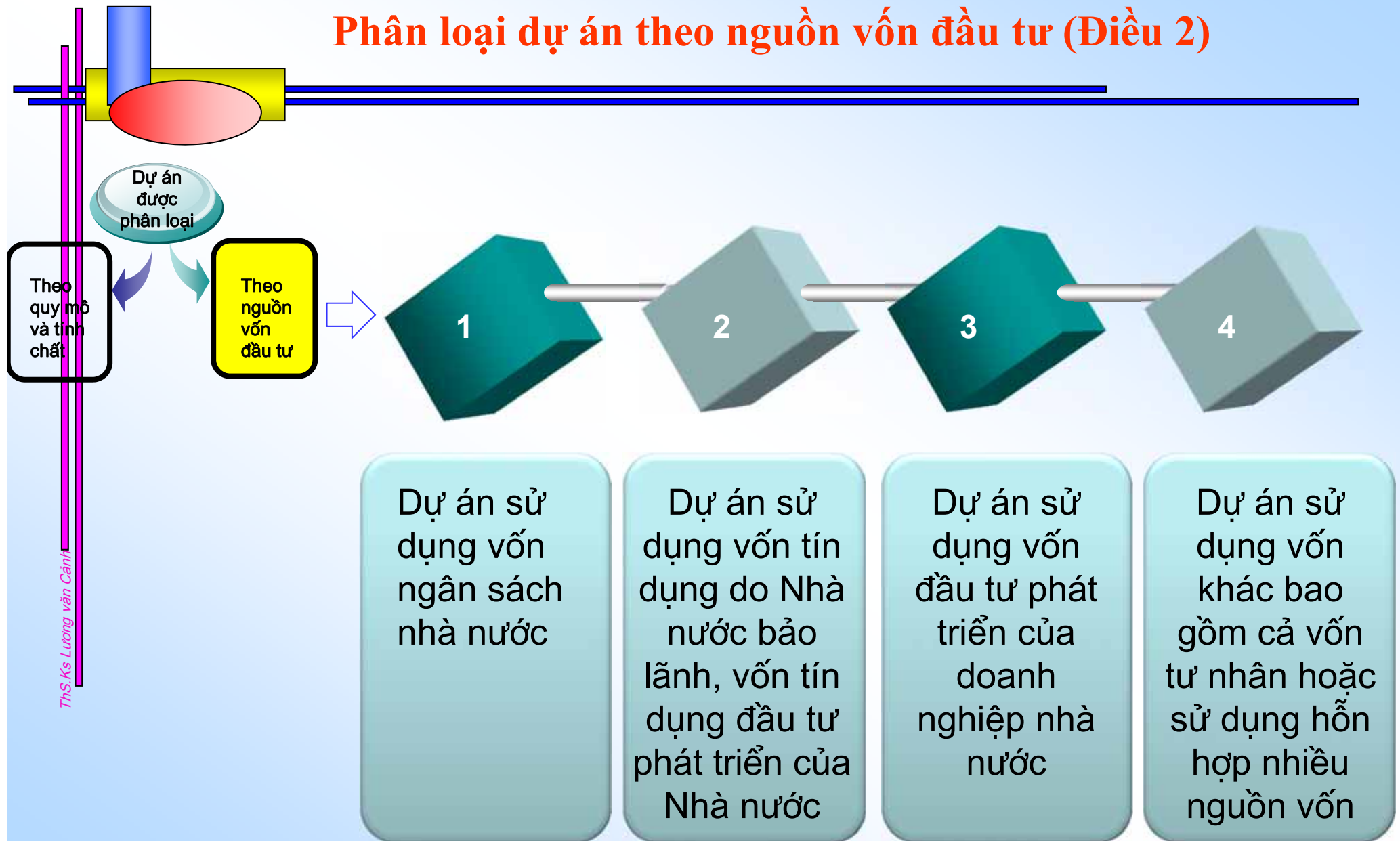
Phân loại dự án theo nguồn vốn đầu tư (Điều 2)



Phân loại dự án theo nguồn vốn đầu tư (Điều 2)



Phân loại dự án theo nguồn vốn đầu tư (Điều 2)



Quản lý nhà nước đối với dự án đầu tư xây dựng công trình (điều 2)

Tùy theo nguồn vốn sử dụng cho dự án, Nhà nước còn quản lý theo quy định sau đây:

- ❑ Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước kể cả các dự án thành phần, Nhà nước quản lý toàn bộ quá trình đầu tư xây dựng từ việc xác định chủ trương đầu tư, lập dự án, quyết định đầu tư, lập thiết kế, dự toán, lựa chọn nhà thầu, thi công xây dựng đến khi nghiệm thu, bàn giao và đưa công trình vào khai thác sử dụng.

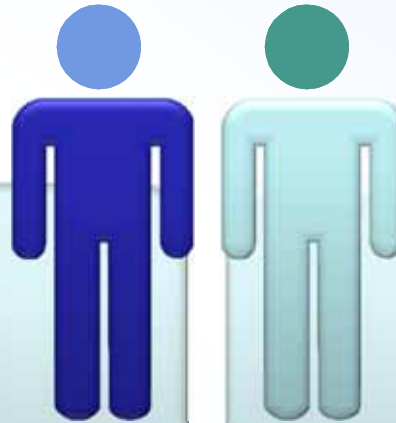
Quản lý nhà nước đối với dự án đầu tư xây dựng công trình (điều 2)

- ❑ Đối với dự án của doanh nghiệp sử dụng vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước và vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước, Nhà nước quản lý về chủ trương và quy mô đầu tư. Doanh nghiệp có dự án tự chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và quản lý dự án theo các quy định của Nghị định này và các quy định khác của pháp luật có liên quan .
- ❑ Đối với các dự án sử dụng vốn khác bao gồm cả vốn tư nhân, chủ đầu tư tự quyết định hình thức và nội dung quản lý dự án. Đối với các dự án sử dụng hỗn hợp nhiều nguồn vốn khác nhau thì các bên góp vốn thoả thuận về phương thức quản lý hoặc quản lý theo quy định đối với nguồn vốn có tỷ lệ phần trăm (%) lớn nhất trong tổng mức đầu tư .

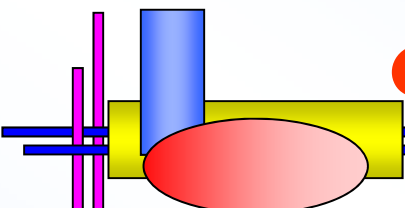
Chủ đầu tư xây dựng công trình (điều 3)

Chủ đầu tư xây dựng công trình là

**Người sở hữu
vốn để đầu tư
xây dựng công
trình**



**Người được giao
quản lý và sử
dụng vốn để đầu
tư xây dựng công
trình**



Chủ đầu tư xây dựng công trình (điều 3)

Đối với các dự án

Sử dụng vốn ngân sách nhà nước

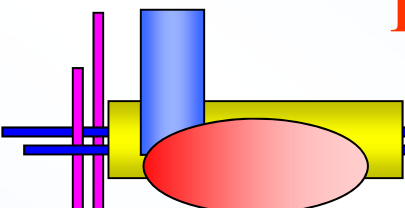
Chủ đầu tư xây dựng công trình do người quyết định đầu tư quyết định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình phù hợp với quy định của Luật Ngân sách nhà nước

Sử dụng vốn tín dụng

Người vay vốn là chủ đầu tư

Sử dụng vốn khác

Chủ đầu tư là chủ sở hữu vốn hoặc là người đại diện theo quy định của pháp luật



Báo cáo đầu tư xây dựng công trình (Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi) – Điều 5

- ❑ **Đối với các dự án quan trọng quốc gia: Phải lập Báo cáo đầu tư xây dựng công trình Quốc hội xem xét, quyết định về chủ trương đầu tư**
- ❑ **Đối với các dự án khác: không phải lập Báo cáo đầu tư**

Báo cáo đầu tư xây dựng công trình (Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi) – Điều 5

- a) Sự cần thiết phải đầu tư xây dựng công trình, các điều kiện thuận lợi và khó khăn; chế độ khai thác và sử dụng tài nguyên quốc gia nếu có;**
- b) Dự kiến quy mô đầu tư: công suất, diện tích xây dựng; các hạng mục công trình thuộc dự án; dự kiến về địa điểm xây dựng công trình và nhu cầu sử dụng đất;**
- c) Phân tích, lựa chọn sơ bộ về công nghệ, thông số kỹ thuật; các điều kiện cung cấp vật tư thiết bị, nguyên liệu, năng lượng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật; phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư nếu có; các ảnh hưởng của dự án đối với môi trường, sinh thái, phòng, chống cháy nổ, an ninh, quốc phòng;**
- d) Hình thức đầu tư, xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, thời hạn thực hiện dự án, phương án huy động vốn theo tiến độ và hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án và phân kỳ đầu tư nếu có**

Dự án đầu tư xây dựng công trình (Báo cáo nghiên cứu khả thi) – Điều 6

□ Khi đầu tư xây dựng công trình, chủ đầu tư phải tổ chức lập dự án đầu tư và trình người quyết định đầu tư thẩm định, phê duyệt, trừ những trường hợp sau đây:

- ❖ Công trình chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình
- ❖ Các công trình xây dựng là nhà ở riêng lẻ của dân

Nội dung Dự án đầu tư xây dựng công trình (Báo cáo nghiên cứu khả thi)– Điều 7

❑ Nội dung dự án bao gồm:

❖ Phần thuyết minh

1. **Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư**; đánh giá nhu cầu thị trường, tiêu thụ sản phẩm đối với dự án sản xuất, kinh doanh; tính cạnh tranh của sản phẩm; tác động xã hội đối với địa phương, khu vực (nếu có); hình thức đầu tư xây dựng công trình; địa điểm xây dựng, nhu cầu sử dụng đất; điều kiện cung cấp nguyên liệu, nhiên liệu và các yếu tố đầu vào khác.
2. **Mô tả về quy mô và diện tích xây dựng công trình**, các hạng mục công trình thuộc dự án; phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ và công suất.

Nội dung Dự án đầu tư xây dựng công trình (Báo cáo nghiên cứu khả thi)– Điều 7

□ Nội dung dự án bao gồm (tt):

3. Các giải pháp thực hiện bao gồm:

- a) Phương án chung về giải phóng mặt bằng, tái định cư và phương án hỗ trợ xây dựng hạ tầng kỹ thuật nếu có;
- b) Các phương án thiết kế kiến trúc đối với công trình trong đô thị và công trình có yêu cầu kiến trúc;
- c) Phương án khai thác dự án và sử dụng lao động;
- d) Phân đoạn thực hiện, tiến độ thực hiện và hình thức quản lý dự án.

4. Đánh giá tác động môi trường, các giải pháp phòng cháy, chữa cháy và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

5. Tổng mức đầu tư của dự án; khả năng thu xếp vốn, nguồn vốn và khả năng cấp vốn theo tiến độ; phương án hoàn trả vốn đối với dự án có yêu cầu thu hồi vốn và phân tích đánh giá hiệu quả kinh tế - tài chính, hiệu quả xã hội của dự án.

Nội dung Dự án đầu tư xây dựng công trình (Báo cáo nghiên cứu khả thi)– Điều 8

❑ Nội dung dự án bao gồm (tt):

❖ Phần thiết kế cơ sở

- **Thiết kế cơ sở** là thiết kế được thực hiện trong giai đoạn lập Dự án đầu tư xây dựng công trình trên cơ sở phương án thiết kế được lựa chọn, bảo đảm thể hiện được các thông số kỹ thuật chủ yếu phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng, là căn cứ để triển khai các bước thiết kế tiếp theo
- **Nội dung thiết kế cơ sở** bao gồm
 - ❖ Phần thuyết minh và
 - ❖ Phần bản vẽ

Nội dung thiết kế cơ sở của Dự án đầu tư xây dựng công trình – Điều 8

□ Phần thuyết minh thiết kế cơ sở bao gồm các nội dung:

- a) Giới thiệu tóm tắt địa điểm xây dựng, phương án thiết kế; tổng mặt bằng công trình, hoặc phương án tuyến công trình đối với công trình xây dựng theo tuyến; vị trí, quy mô xây dựng các hạng mục công trình; việc kết nối giữa các hạng mục công trình thuộc dự án và với hạ tầng kỹ thuật của khu vực;
- b) Phương án công nghệ, dây chuyền công nghệ đối với công trình có yêu cầu công nghệ;

Nội dung thiết kế cơ sở của Dự án đầu tư xây dựng công trình – Điều 8

□ Phần thuyết minh thiết kế cơ sở bao gồm các nội dung:

- c) Phương án kiến trúc đối với công trình có yêu cầu kiến trúc;**
- d) Phương án kết cấu chính, hệ thống kỹ thuật, hạ tầng kỹ thuật chủ yếu của công trình;**
- đ) Phương án bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật;**
- e) Danh mục các quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu được áp dụng**

Hồ sơ trình thẩm định Dự án đầu tư xây dựng công trình – Điều 9

1

Tờ trình thẩm
định dự án
theo mẫu tại
Phụ lục II

2

Dự án bao
gồm phần
thuyết minh và
thiết kế cơ sở

3

Các văn bản
pháp lý có liên
quan

Thẩm quyền thẩm định Dự án đầu tư xây dựng công trình – Điều 10

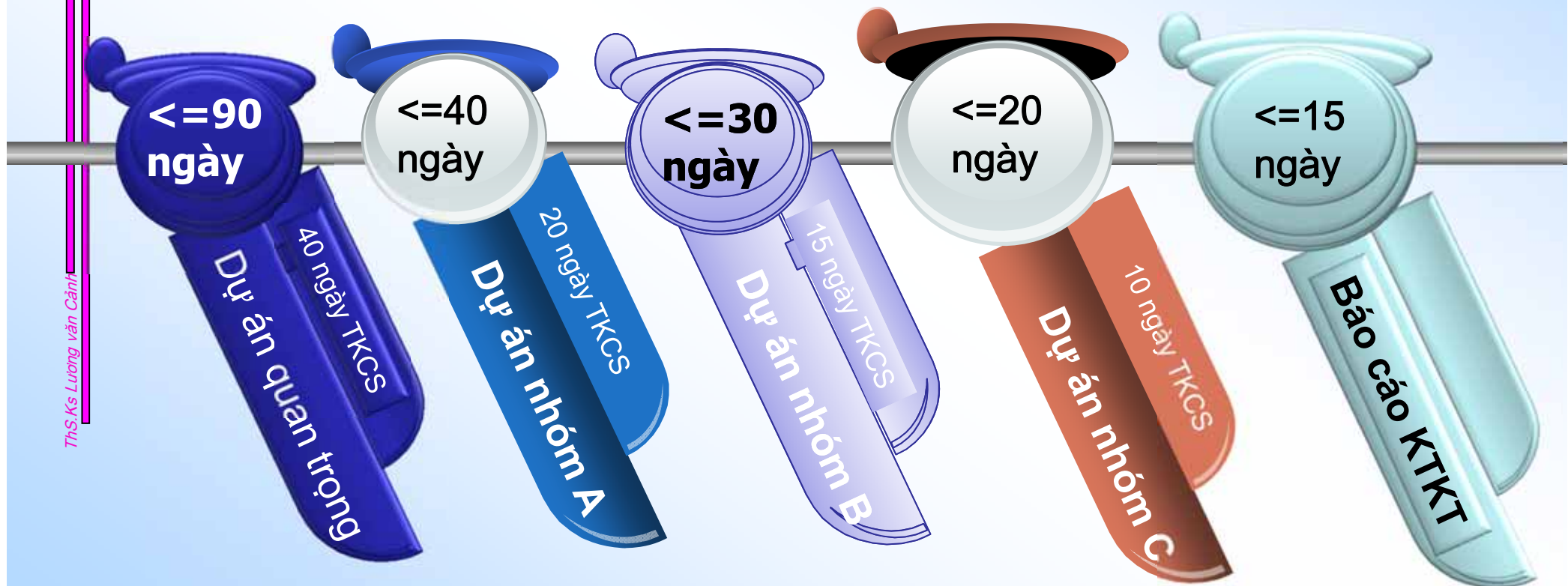
❑ Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước:

- ❖ **Cơ quan cấp Bộ** tổ chức thẩm định dự án do mình quyết định đầu tư. Đầu mỗi tổ chức thẩm định dự án là đơn vị chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư ;
- ❖ **Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** tổ chức thẩm định dự án do mình quyết định đầu tư. **Sở Kế hoạch và Đầu tư** là đầu mối tổ chức thẩm định dự án;
- ❖ **Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã** tổ chức thẩm định dự án do mình quyết định đầu tư. Đầu mỗi thẩm định dự án là đơn vị có chức năng quản lý kế hoạch ngân sách trực thuộc người quyết định đầu tư

❑ Đối với dự án khác thì người quyết định đầu tư tự tổ chức thẩm định dự án

Thẩm quyền thẩm định Dự án đầu tư xây dựng công trình – Điều 10

Thời gian thẩm định dự án, được tính từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cụ thể:



Nội dung thẩm định Dự án đầu tư xây dựng công trình – Điều 11

1. Xem xét các yếu tố đảm bảo tính hiệu quả của dự án, bao gồm: sự cần thiết đầu tư; các yếu tố đầu vào của dự án; quy mô, công suất, công nghệ, thời gian, tiến độ thực hiện dự án; phân tích tài chính, tổng mức đầu tư, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.
2. Xem xét các yếu tố đảm bảo tính khả thi của dự án, bao gồm: sự phù hợp với quy hoạch; nhu cầu sử dụng đất, tài nguyên (nếu có); khả năng giải phóng mặt bằng, khả năng huy động vốn đáp ứng tiến độ của dự án; kinh nghiệm quản lý của chủ đầu tư; khả năng hoàn trả vốn vay; giải pháp phòng cháy, chữa cháy; các yếu tố ảnh hưởng đến dự án như quốc phòng, an ninh, môi trường và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Nội dung thẩm định Dự án đầu tư xây dựng công trình – Điều 11

3. Xem xét thiết kế cơ sở bao gồm:

- a) Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc tổng mặt bằng được phê duyệt; sự phù hợp của thiết kế cơ sở với phương án tuyến công trình được chọn đối với công trình xây dựng theo tuyến; sự phù hợp của thiết kế cơ sở với vị trí, quy mô xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch đã được chấp thuận đối với công trình xây dựng tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt;
- b) Sự phù hợp của việc kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực;

Nội dung thẩm định Dự án đầu tư xây dựng công trình – Điều 10-11

- ☐ Đơn vị đầu mỗi thẩm định dự án có trách nhiệm lấy ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý nhà nước
- ☐ Việc thẩm định thiết kế cơ sở được thực hiện cùng lúc với việc thẩm định dự án đầu tư, không phải tổ chức thẩm định riêng

3. Xem xét thiết kế cơ sở bao gồm:

- a) Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc tổng mặt bằng được phê duyệt; sự phù hợp của thiết kế cơ sở với phương án tuyến công trình được chọn đối với công trình xây dựng theo tuyến; sự phù hợp của thiết kế cơ sở với vị trí, quy mô xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch đã được chấp thuận đối với công trình xây dựng tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt;
- b) Sự phù hợp của việc kết nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực;

Thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng công trình – Điều 12

Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước

- a) Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư các dự án quan trọng quốc gia theo Nghị quyết của Quốc hội và các dự án quan trọng khác;
- b) Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan cấp Bộ quyết định đầu tư các dự án nhóm A, B, C. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan cấp Bộ được ủy quyền hoặc phân cấp quyết định đầu tư đối với các dự án nhóm B, C cho cơ quan cấp dưới trực tiếp;
- c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư các dự án nhóm A, B, C trong phạm vi và khả năng cân đối ngân sách của địa phương sau khi thông qua Hội đồng nhân dân cùng cấp. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện được ủy quyền hoặc phân cấp quyết định đầu tư đối với các dự án nhóm B, C cho cơ quan cấp dưới trực tiếp;
- d) Tùy theo điều kiện cụ thể của từng địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã được quyết định đầu tư các dự án có sử dụng nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách cấp trên

Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình – Điều 13

Khi đầu tư xây dựng các công trình sau đây, chủ đầu tư không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình mà chỉ lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình để trình người quyết định đầu tư phê duyệt:

Công
trình xây
dựng cho
mục đích
tôn giáo



Các công trình xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, nâng cấp có tổng mức đầu tư dưới 15 tỷ đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất) trừ trường hợp người quyết định đầu tư thấy cần thiết và yêu cầu phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình

Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình – Điều 13

- ☐ **Nội dung của Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình** bao gồm sự cần thiết đầu tư, mục tiêu xây dựng công trình; địa điểm xây dựng; quy mô, công suất; cấp công trình; nguồn kinh phí xây dựng công trình; thời hạn xây dựng; hiệu quả công trình; phòng, chống cháy, nổ; bản vẽ thiết kế thi công và dự toán công trình
- ☐ **Người có thẩm quyền quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình và quyết định đầu tư**
- ☐ **Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán để người quyết định đầu tư phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật**

Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình – Điều 14

Bị ảnh hưởng bởi thiên tai như
động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần,
địch họa hoặc các sự kiện bất khả
kháng khác

Xuất hiện các yếu tố đem lại hiệu
quả cao hơn cho dự án

Khi quy hoạch xây dựng thay đổi trực tiếp
ảnh hưởng đến địa điểm, quy mô, tính chất,
mục tiêu của dự án

~~Do biến động bất thường của giá nguyên liệu, nhiên liệu,
vật liệu, tỷ giá hối đoái đối với phần vốn có sử dụng
ngoại tệ hoặc do Nhà nước ban hành các chế độ, chính
sách mới có quy định được thay đổi mặt bằng giá đầu tư
xây dựng công trình~~

1

2

3

4

**Được điều
chỉnh dự án
đầu tư xây
dựng công
trình**

Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình – Điều 14

- ☐ Khi điều chỉnh dự án làm thay đổi địa điểm, quy mô, mục tiêu dự án hoặc vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư quyết định.
- ☐ Trường hợp điều chỉnh dự án không làm thay đổi địa điểm, quy mô, mục tiêu và không vượt tổng mức đầu tư thì chủ đầu tư được phép tự điều chỉnh dự án. Những nội dung thay đổi phải được thẩm định lại
- ☐ Người quyết định điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình

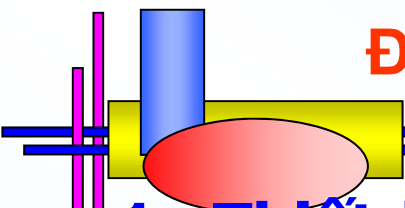
Điều 15. Thi tuyển thiết kế kiến trúc

- ❖ Khuyến khích việc thi tuyển thiết kế kiến trúc đối với công trình xây dựng có yêu cầu về kiến trúc
- ❖ Các công trình công cộng có quy mô cấp I, cấp đặc biệt;
- ❖ Các công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù: mang tính biểu tượng, điểm nhấn, vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo, cảnh quan kiến trúc đô thị, tượng đài, trung tâm phát thanh truyền hình, nhà ga đường sắt trung tâm, ga hàng không, trang trọng thể hiện quyền lực, có yêu cầu thẩm mỹ cao, văn hoá và lịch sử.

(thực hiện theo NĐ12/2009/NĐ-CP và TT số 05/2005/TT-BXD ngày 12/4/2005 của Bộ XD hướng dẫn thi tuyển thiết kế kiến trúc CTXD)

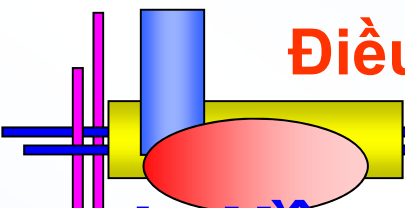
Điều 15. Thi tuyển thiết kế kiến trúc

- ☐ Tác giả của thiết kế kiến trúc công trình được lựa chọn thông qua thi tuyển hoặc được tuyển chọn được bảo hộ quyền tác giả và ưu tiên đàm phán, ký kết hợp đồng để lập dự án đầu tư xây dựng công trình và thiết kế xây dựng khi tác giả của thiết kế kiến trúc có đủ điều kiện năng lực theo quy định. Trường hợp tác giả của thiết kế kiến trúc không đủ điều kiện năng lực thì có thể liên danh với tổ chức tư vấn thiết kế có đủ điều kiện năng lực để đàm phán ký kết hợp đồng với chủ đầu tư.
- ☐ Nếu tác giả của thiết kế kiến trúc được lựa chọn từ chối thực hiện lập dự án đầu tư xây dựng công trình và thiết kế xây dựng thì chủ đầu tư tổ chức lựa chọn nhà thầu khác theo quy định của pháp luật



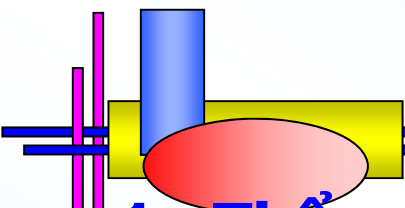
Điều 16. Các bước thiết kế xây dựng công trình

- 1. Thiết kế xây dựng công trình bao gồm các bước:** thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và các bước thiết kế khác theo thông lệ quốc tế (khái quát, cơ sở, vật liệu, triển khai, kỹ thuật, thi công, chi tiết) do người quyết định đầu tư quyết định khi phê duyệt dự án
- 2. Dự án đầu tư xây dựng công trình có thể gồm một hoặc nhiều loại công trình với một hoặc nhiều cấp công trình khác nhau. Tùy theo quy mô, tính chất của công trình cụ thể, việc thiết kế xây dựng công trình được thực hiện một bước, hai bước hoặc ba bước**



Điều 17. Hồ sơ thiết kế, dự toán xây dựng công trình

- 1. Hồ sơ thiết kế** được lập cho từng công trình bao gồm thuyết minh thiết kế, các bản vẽ thiết kế, *các tài liệu khảo sát xây dựng liên quan*, quy trình bảo trì công trình, dự toán xây dựng công trình.
- 2.** Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình phải được **lưu trữ** theo quy định của pháp luật về lưu trữ.



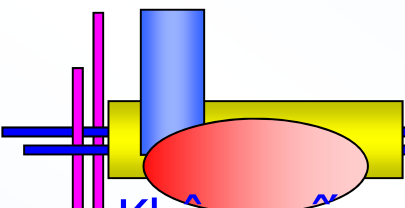
Điều 18. Thẩm định, phê duyệt thiết kế

1. Thẩm định, phê duyệt thiết kế đối với trường hợp thiết kế ba bước

- a) Đối với thiết kế kỹ thuật: TKCS?, giải pháp kết cấu, tiêu chuẩn và quy chuẩn, an toàn ctrình, công nghệ thiết bị, môi trường, PCCC,
- b) Đối với thiết kế bản vẽ thi công: ký tên đóng dấu, TV giám sát kiểm tra trước khi đem ra thi công.

2. Thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công đối với các trường hợp thiết kế hai bước và thiết kế một bước

- TK 2 bước: như ba bước
- BCKTKT: chủ đầu tư tổ chức thẩm định TKBVTC để trình duyệt



Điều 19. Giấy phép xây dựng công trình

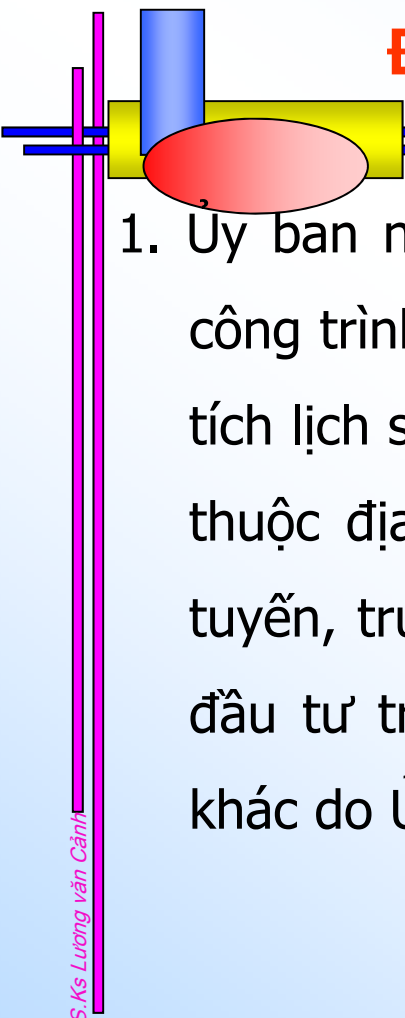
Không cấp phép các công trình sau:

- a) Công trình thuộc bí mật Nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm phục vụ xây dựng công trình chính;
- b) Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- c) Công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

Điều 19. Giấy phép xây dựng công trình

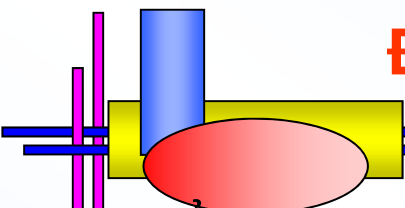
Không cấp phép các công trình sau:

- d) Các công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình;
- đ) Công trình hạ tầng kỹ thuật quy mô nhỏ thuộc các xã vùng sâu, vùng xa;
- e) Nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung; nhà ở riêng lẻ tại các điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt.



Điều 23. Thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức cấp Giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I; công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hoá; công trình tượng đài, quảng cáo, tranh hoành tráng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý; những công trình trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình thuộc dự án và các công trình khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

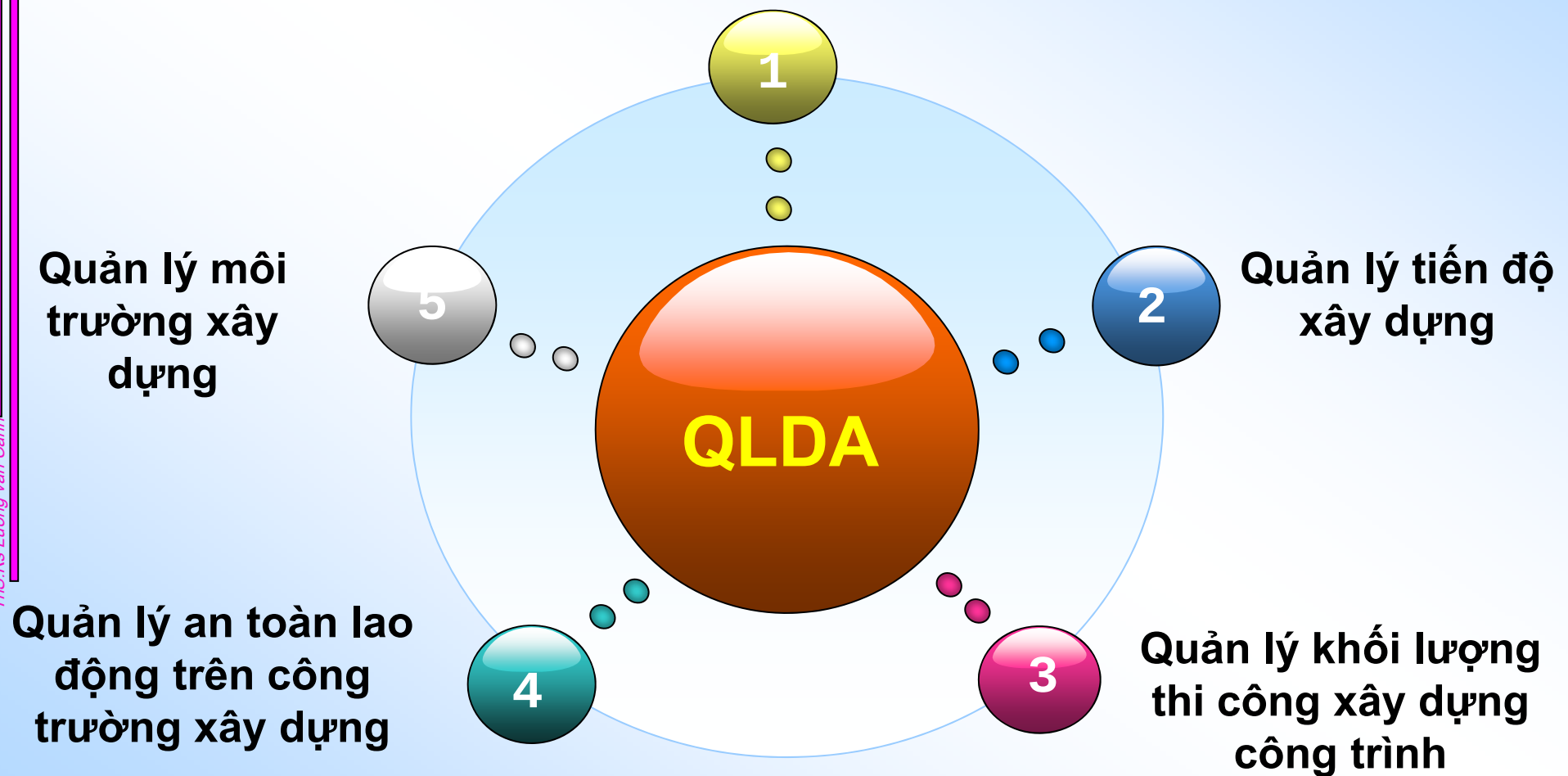


Điều 23. Thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy phép xây dựng các công trình còn lại và nhà ở riêng lẻ ở đô thị thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này.
3. Ủy ban nhân dân xã cấp Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được duyệt thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

Quản lý thi công xây dựng công trình – Điều 27

Quản lý chất lượng xây dựng



Các hình thức quản lý dự án – Điều 33

☐ Người quyết định đầu tư quyết định hình thức quản lý dự án theo quy định

1. Chỉ Nhà đầu tư dùng công trình thu^a tác động môi trường quản lý dù ,n Nhà đầu tư dùng công trình
2. Chỉ Nhà đầu tư dùng công trình trực tiếp quản lý dù ,n Nhà đầu tư dùng công trình

Các hình thức quản lý dự án – Điều 33

❑ Trường hợp chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án thì chủ đầu tư thành lập Ban Quản lý dự án để giúp chủ đầu tư làm đầu mối quản lý dự án.

❖ Ban Quản lý dự án phải có năng lực tổ chức thực hiện nhiệm vụ quản lý dự án theo yêu cầu của chủ đầu tư.

❖ Ban Quản lý dự án có thể thuê tư vấn quản lý, giám sát một số phần việc mà Ban Quản lý dự án không có đủ điều kiện, năng lực để thực hiện nhưng phải được sự đồng ý của chủ đầu tư .

Các hình thức quản lý dự án – Điều 33

❑ Trường hợp chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án (tiếp theo)

❖ Đối với dự án có quy mô nhỏ, đơn giản có tổng mức đầu tư dưới 7 tỷ đồng thì chủ đầu tư có thể không lập Ban Quản lý dự án mà sử dụng bộ máy chuyên môn của mình để quản lý, điều hành dự án hoặc thuê người có chuyên môn, kinh nghiệm để giúp quản lý thực hiện dự án

Trường hợp chủ đầu tư thành lập Ban Quản lý dự án – Điều 34

Chủ đầu tư thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn kể từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng bảo đảm tính hiệu quả, tính khả thi của dự án và tuân thủ các quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư có trách nhiệm lựa chọn và ký hợp đồng với tổ chức tư vấn quản lý dự án có đủ điều kiện năng lực tổ chức quản lý để giúp chủ đầu tư quản lý thực hiện dự án.

Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra, theo dõi việc thực hiện hợp đồng của tư vấn quản lý dự án

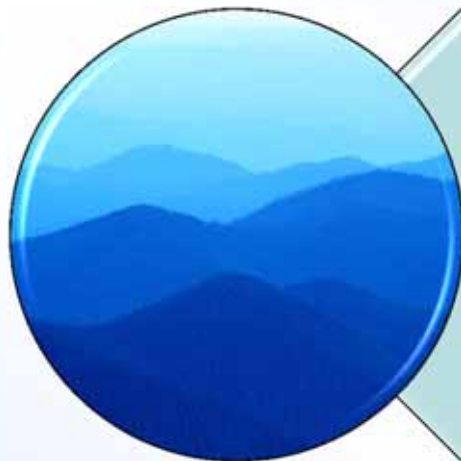
Trường hợp chủ đầu tư thành lập Ban Quản lý dự án – Điều 34

Ban Quản lý dự án có thể được giao quản lý nhiều dự án nhưng phải được người quyết định đầu tư chấp thuận và phải bảo đảm nguyên tắc: từng dự án không bị gián đoạn, được quản lý và quyết toán theo đúng quy định.

Việc giao nhiệm vụ và uỷ quyền cho Ban Quản lý dự án phải được thể hiện trong quyết định thành lập Ban Quản lý dự án để BQLDA thực hiện.

Ban Quản lý dự án chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật theo nhiệm vụ được giao và quyền hạn được uỷ quyền

Trường hợp chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án – Điều 34



Tư vấn quản lý dự án thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo thoả thuận trong hợp đồng ký kết giữa chủ đầu tư và tư vấn quản lý dự án.



Tư vấn quản lý dự án chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về việc thực hiện các cam kết trong hợp đồng

Quy định chung về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân – Điều 36

2. Tổ chức, cá nhân khi tham gia các lĩnh vực sau đây phải có đủ điều kiện về năng lực:

- 1. Lập dự án đầu tư xây dựng công trình;**
- 2. Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;**
- 3. Thiết kế quy hoạch xây dựng;**
- 4. Thiết kế xây dựng công trình;**
- 5. Khảo sát xây dựng công trình;**
- 6. Thi công xây dựng công trình;**
- 7. Giám sát thi công xây dựng công trình;**
- 8. Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng;**
- 9. Kiểm định chất lượng công trình xây dựng;**
- 10. Chứng nhận đủ điều kiện bảo đảm an toàn chịu lực và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng.**

Quy định chung về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân – Điều 36

- ☐ Các tổ chức, cá nhân khi tham gia hoạt động xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại dự án; loại, cấp công trình và công việc theo quy định.
- ☐ Năng lực của các tổ chức, cá nhân khi tham gia lĩnh vực hoạt động xây dựng nêu trên được thể hiện dưới hình thức chứng chỉ hành nghề hoặc các điều kiện về năng lực phù hợp với công việc đảm nhận

Quy định chung về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân – Điều 36

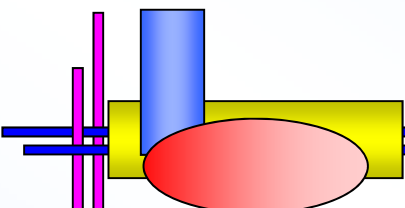
☐ Các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn tín dụng do nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước,

- ❖ Nhà thầu lập thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công thì **không** được ký hợp đồng tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình với chủ đầu tư đối với công trình do mình thiết kế,
- ❖ Nhà thầu giám sát thi công xây dựng **không** được ký hợp đồng với nhà thầu thi công xây dựng thực hiện kiểm định chất lượng công trình xây dựng đối với công trình do mình giám sát, trừ trường hợp được người quyết định đầu tư cho phép

Chứng chỉ hành nghề– Điều 37

Chứng chỉ hành nghề cá nhân: đảm nhận chức danh chủ nhiệm đồ án thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế xây dựng công trình; chủ trì thiết kế; chủ nhiệm khảo sát xây dựng; giám sát thi công xây dựng (*và kỹ sư định giá*)

Cá nhân tham gia quản lý dự án phải có chứng nhận nghiệp vụ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình

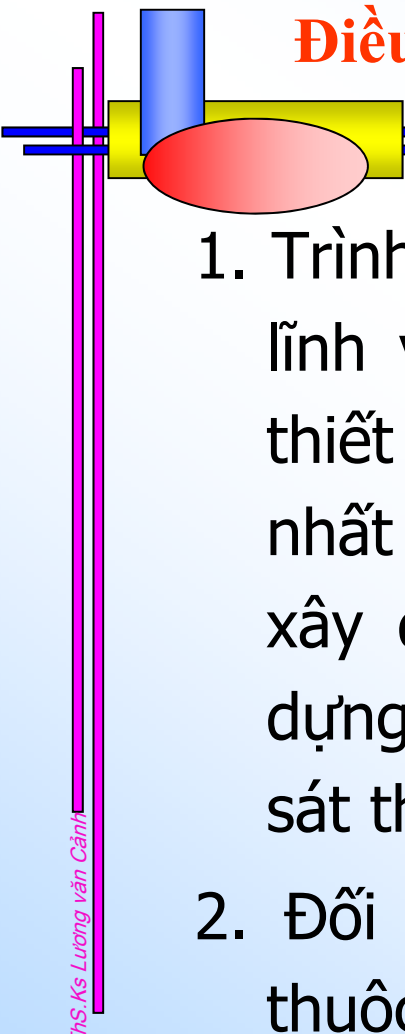


Điều kiện để cấp chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư

Người được cấp chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư phải có trình độ đại học trở lên thuộc chuyên ngành kiến trúc hoặc quy hoạch xây dựng, có kinh nghiệm trong công tác thiết kế tối thiểu 5 năm và đã tham gia thiết kế kiến trúc ít nhất 5 công trình hoặc 5 đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt

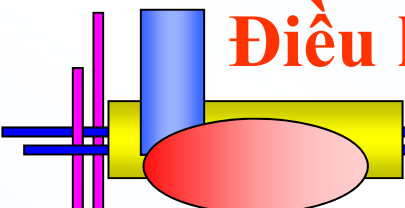
Điều kiện để cấp chứng chỉ hành nghề kỹ sư

Người được cấp chứng chỉ hành nghề kỹ sư phải có trình độ đại học trở lên thuộc chuyên ngành phù hợp với lĩnh vực hành nghề xin đăng ký, có kinh nghiệm trong lĩnh vực đăng ký hành nghề ít nhất 5 năm và đã tham gia thực hiện thiết kế hoặc khảo sát ít nhất 5 công trình



Điều kiện để cấp chứng chỉ hành nghề giám sát thi công

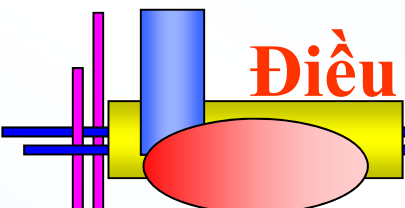
1. Trình độ đại học trở lên thuộc chuyên ngành phù hợp với lĩnh vực hành nghề xin đăng ký; đã trực tiếp tham gia thiết kế hoặc thi công xây dựng **từ 3 năm trở lên** hoặc ít nhất 5 công trình hoặc có kinh nghiệm giám sát thi công xây dựng công trình 3 năm trở lên trước khi Luật Xây dựng có hiệu lực; đã qua lớp bồi dưỡng nghiệp vụ giám sát thi công xây dựng.
2. Đối với những người có trình độ cao đẳng, trung cấp thuộc chuyên ngành phù hợp, Chứng chỉ chỉ được dùng để thực hiện giám sát đối với công trình cấp IV.



Điều kiện năng lực của chủ nhiệm lập dự án – Điều 41

Chủ nhiệm lập dự án: đại học thuộc chuyên ngành của dự án

- a) **Hạng 1:** có thời gian liên tục làm công tác lập dự án tối thiểu 7 năm, đã là chủ nhiệm lập 1 dự án nhóm A hoặc 2 dự án nhóm B cùng loại hoặc là chủ nhiệm thiết kế hạng 1 đối với công trình cùng loại dự án. Được làm chủ nhiệm lập dự án đối với dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, B, C cùng loại
- b) **Hạng 2:** có thời gian liên tục làm công tác lập dự án tối thiểu 5 năm, đã là chủ nhiệm lập 1 dự án nhóm B hoặc 2 dự án nhóm C cùng loại hoặc đã là chủ nhiệm thiết kế hạng 2 trở lên đối với công trình cùng loại dự án. Được làm chủ nhiệm lập dự án đối với dự án nhóm B, C cùng loại



Điều kiện năng lực của chủ nhiệm lập dự án – Điều 41

- c) **Riêng đối với vùng sâu, vùng xa, những cá nhân có bằng cao đẳng, trung cấp** thuộc chuyên ngành phù hợp với loại dự án, có thời gian liên tục làm công tác lập dự án, thiết kế tối thiểu 5 năm thì được công nhận là chủ nhiệm lập dự án hạng 2
- d) **Đối với cá nhân chưa xếp hạng** được làm chủ nhiệm lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình cùng loại; nếu đã làm chủ nhiệm 5 Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình thì được làm chủ nhiệm lập dự án nhóm C cùng loại

Điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn khi lập dự án – Điều 42

- a) **Hạng 1:** có ít nhất 20 người là kiến trúc sư, kỹ sư, kỹ sư kinh tế phù hợp với yêu cầu của dự án; trong đó có người có đủ điều kiện làm chủ nhiệm lập dự án hạng 1 hoặc chủ nhiệm thiết kế hạng 1 công trình cùng loại. Được lập dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, B, C cùng loại
- b) **Hạng 2:** có ít nhất 10 người là kiến trúc sư, kỹ sư, kỹ sư kinh tế phù hợp với yêu cầu của dự án; trong đó có người đủ điều kiện làm chủ nhiệm lập dự án hạng 2 hoặc chủ nhiệm thiết kế hạng 2 công trình cùng loại. Được lập dự án nhóm B, C cùng loại
- c) Đối với tổ chức chưa đủ điều kiện để xếp hạng chỉ được lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật của công trình cùng loại

Điều kiện năng lực của Giám đốc tư vấn quản lý dự án – Điều 43

Giám đốc tư vấn quản lý dự án phải có trình độ đại học thuộc chuyên ngành dự án, có chứng nhận nghiệp vụ về quản lý dự án

❑ **Giám đốc tư vấn quản lý dự án hạng 1:** Có thời gian liên tục làm công tác thiết kế, thi công xây dựng tối thiểu 7 năm, đã là Giám đốc hoặc Phó Giám đốc tư vấn quản lý dự án của 1 dự án nhóm A hoặc 2 dự án nhóm B cùng loại hoặc đã là chỉ huy trưởng công trường hạng 1 hoặc chủ nhiệm thiết kế hạng 1; **Được quản lý dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, B, C**

❑ **Giám đốc tư vấn quản lý dự án hạng 2:** Có thời gian liên tục làm công tác thiết kế, thi công xây dựng tối thiểu 5 năm, đã là Giám đốc hoặc Phó Giám đốc tư vấn quản lý dự án của 1 dự án nhóm B hoặc 2 dự án nhóm C cùng loại hoặc đã là chỉ huy trưởng công trường hạng 2 hoặc chủ nhiệm thiết kế hạng 2. **Được quản lý dự án nhóm B, C**

Điều kiện năng lực của Giám đốc tư vấn quản lý dự án – Điều 43

❑ Đối với vùng sâu, vùng xa

- ❖ Những người có trình độ cao đẳng hoặc trung cấp thuộc chuyên ngành xây dựng phù hợp với loại công trình, có kinh nghiệm trong công tác lập dự án hoặc thiết kế hoặc thi công xây dựng tối thiểu 5 năm được giữ chức danh Giám đốc tư vấn quản lý dự án hạng 2
- ❖ **Đối với cá nhân chưa được xếp hạng** thì chỉ được quản lý Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình; nếu đã quản lý 5 Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình thì được quản lý dự án nhóm C cùng loại

Giám đốc tư vấn quản lý dự án của CĐT lập – Điều 43

❑ Trường hợp chủ đầu tư thành lập Ban Quản lý dự án thì Giám đốc quản lý dự án phải có

- ❖ trình độ đại học trở lên thuộc chuyên ngành phù hợp,
- ❖ có chứng nhận nghiệp vụ về quản lý dự án và
- ❖ có kinh nghiệm làm việc chuyên môn tối thiểu 3 năm.

❑ Riêng đối với các dự án nhóm C ở vùng sâu, vùng xa thì Giám đốc quản lý dự án có thể là

- ❖ Người có trình độ cao đẳng hoặc trung cấp thuộc chuyên ngành phù hợp và
- ❖ Có kinh nghiệm làm việc chuyên môn tối thiểu 3 năm.
- ❖ Chủ đầu tư có thể cử người thuộc bộ máy của mình hoặc thuê người đáp ứng các điều kiện nêu trên làm Giám đốc quản lý dự án

Điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn khi làm tư vấn quản lý dự án – Điều 44

❖ Hạng 1:

- Có Giám đốc tư vấn quản lý dự án hạng 1 phù hợp với loại dự án;
- Có tối thiểu 30 kiến trúc sư, kỹ sư, kỹ sư kinh tế phù hợp với yêu cầu của dự án trong đó có ít nhất 3 kỹ sư kinh tế;
- Đã thực hiện quản lý ít nhất 1 dự án nhóm A hoặc 2 dự án nhóm B cùng loại.
- Được quản lý dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, B, C

Điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn khi làm tư vấn quản lý dự án – Điều 44

❖ Hạng 2:

- Có Giám đốc tư vấn quản lý dự án hạng 1 hoặc hạng 2 phù hợp với loại dự án; Có tối thiểu 20 kiến trúc sư, kỹ sư, kỹ sư kinh tế phù hợp với yêu cầu của dự án trong đó có ít nhất 2 kỹ sư kinh tế;
 - Đã thực hiện quản lý ít nhất 1 dự án nhóm B hoặc 2 dự án nhóm C cùng loại
 - Được quản lý dự án nhóm B, C
- ❖ Các tổ chức chưa đủ điều kiện xếp hạng được thực hiện quản lý Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình
- ❖ Đối với tổ chức tư vấn quản lý dự án chưa đủ điều kiện xếp hạng, nếu đã thực hiện quản lý dự án ít nhất 5 Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình thì được thực hiện quản lý dự án nhóm C

Điều kiện năng lực của chỉ huy trưởng công trường – Điều 52

Chỉ huy trưởng công trường phải có bằng đại học trở lên phù hợp với loại công trình

❖ Hạng 1:

- Có thời gian liên tục làm công tác thi công xây dựng tối thiểu 7 năm
- Đã là chỉ huy trưởng công trường của công trình cấp đặc biệt hoặc cấp I hoặc 2 công trình cấp II cùng loại.
- Được làm chỉ huy trưởng công trình cấp đặc biệt, cấp I, II, III và IV cùng loại

Điều kiện năng lực của chỉ huy trưởng công trường – Điều 52

❖ Hạng 2:

- Có thời gian liên tục làm công tác thi công xây dựng tối thiểu 5 năm
- Đã là chỉ huy trưởng công trường của công trình cấp II hoặc 2 công trình cấp III cùng loại

❖ **Đối với vùng sâu, vùng xa**, những người có trình độ cao đẳng hoặc trung cấp thuộc chuyên ngành xây dựng phù hợp với loại công trình, có kinh nghiệm thi công tối thiểu 5 năm được giữ chức danh chỉ huy trưởng hạng 2

❖ **Đối với cá nhân chưa được xếp hạng** thì chỉ làm được chỉ huy trưởng công trình cấp IV; nếu đã làm chỉ huy trưởng 5 công trình cấp IV thì được làm chỉ huy trưởng công trình cấp III cùng loại

Điều kiện của cá nhân hành nghề độc lập thiết kế, khảo sát, giám sát thi công xây dựng công trình – Điều 54

a) **Có chứng chỉ hành nghề** phù hợp với lĩnh vực hành nghề;

b) **Có đăng ký kinh doanh** hoạt động hành nghề thiết kế, khảo sát, giám sát thi công xây dựng theo quy định của pháp luật

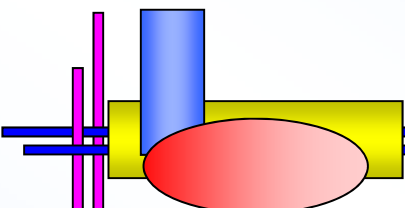
→ **Không đề cập đến cá nhân hành nghề độc lập quản lý dự án vì...**

Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề có nghĩa vụ – Điều 55

- a) Tham gia các lớp bồi dưỡng về chuyên môn nghiệp vụ liên quan tới việc cấp chứng chỉ hành nghề thiết kế, khảo sát, giám sát thi công xây dựng;**
- b) Chỉ được thực hiện khảo sát xây dựng, thiết kế, giám sát thi công xây dựng trong phạm vi chứng chỉ hành nghề cho phép;**
- c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hồ sơ, chất lượng các công việc do mình thực hiện;**
- d) Không được tẩy xóa, cho mượn chứng chỉ hành nghề**

Điều kiện năng lực của cá nhân, tổ chức nước ngoài hoạt động xây dựng tại Việt Nam – Điều 56

- ❑ **Tổ chức, cá nhân nước ngoài** khi hành nghề lập dự án, quản lý dự án, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thẩm tra thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng tại Việt Nam phải đủ điều kiện năng lực theo quy định của Nghị định này và hướng dẫn của Bộ Xây dựng
- ❑ Nghị định này cũng đã quy định điều kiện năng lực của các cá nhân/tổ chức tham gia trong hoạt động xây dựng tại *vùng sâu, vùng xa* nhằm giải quyết vướng mắc về việc thiếu hụt nguồn nhân lực tại *vùng sâu, vùng xa* → Điều này rất hợp lý.



QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

ThS.Ks Lương văn Cảnh

Giảng viên: Ths.Ks Lương văn Cảnh

Website: www.dutoan.vn

Diễn đàn trao đổi: : www.dutoan.vn/forums/

TEL: 091.380.3800 EMAIL: luongvancanh@hcm.vnn.vn

CÁC GIAI ĐOẠN CHÍNH TRONG QL CHI PHÍ

**Ước lượng
chi phí
(tổng mức
đầu tư)**

**Xác định
chi phí
(tổng dự
toán)**

**Kiểm soát
chi phí
trong quá
trình thực
hiện**

Sự hình thành và quản lý chi phí dự án

ThS.Ks Lương Văn Cảnh

Các giai đoạn thực hiện

Chọn phương án

Lập dự án

Thiết kế-Dự toán

Lựa chọn nhà thầu

Thực hiện đầu tư

Nghiệm thu, bàn giao

Quyết toán vốn ĐT

Mức độ chính xác của chi phí dự án tăng dần

Tên gọi các chi phí

Khái toán

Tổng mức đầu tư

Tổng dự toán

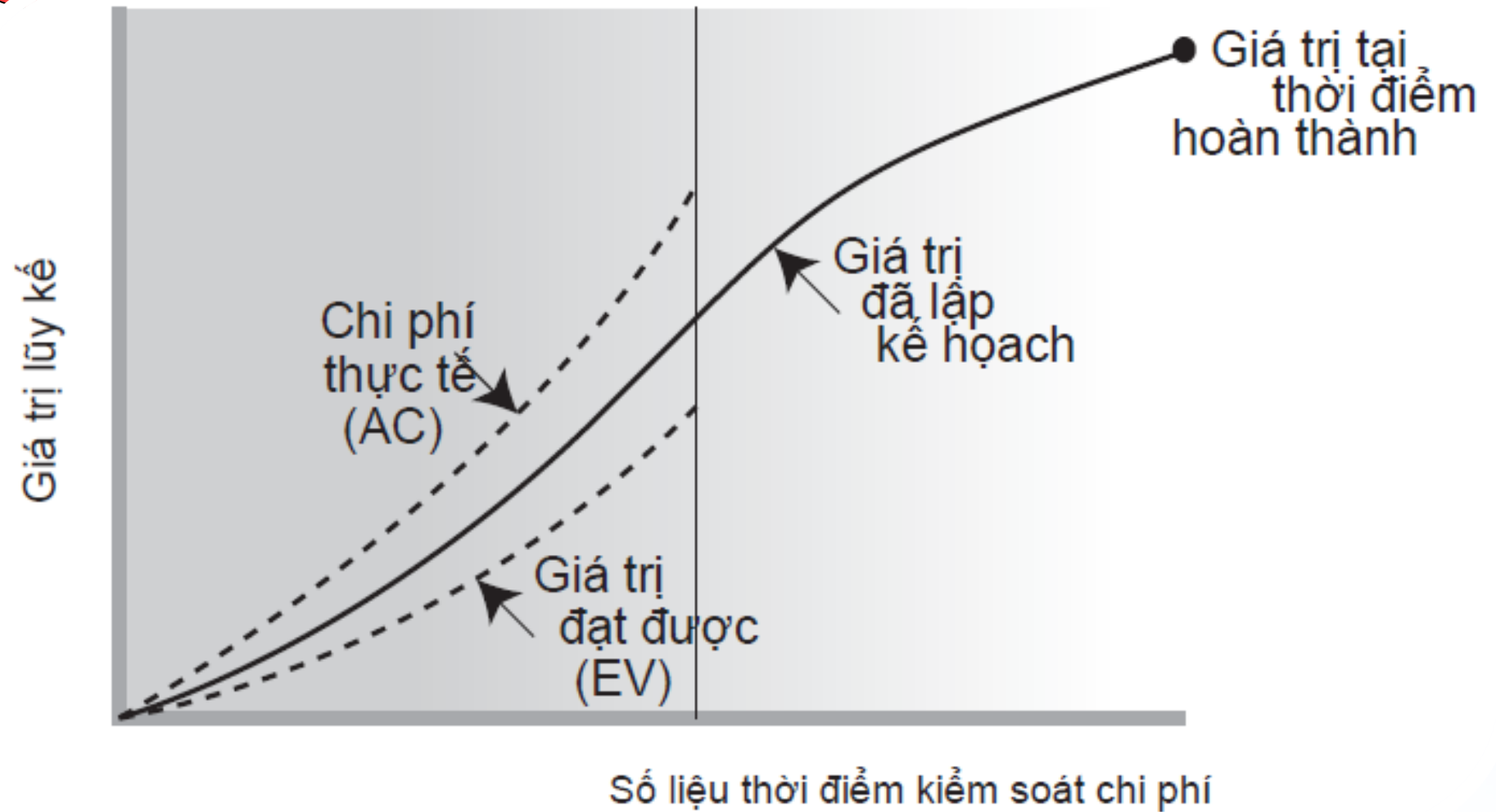
Giá trúng thầu/HĐ

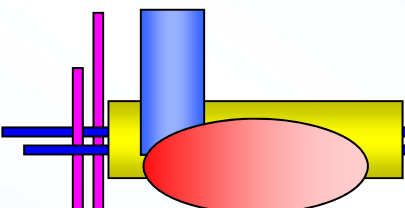
Giá trị thanh toán

Giá trị quyết toán HĐ

Giá trị QTVĐT

Đường giá trị đạt được, giá trị kế hoạch và chi phí thực

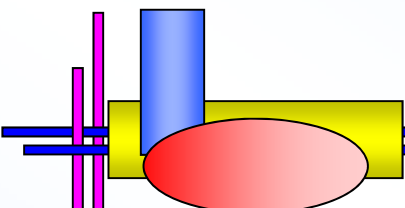




Nghệp vụ định giá xây dựng

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện tư vấn các công việc quản lý chi phí sau đây gọi là nghiệp vụ định giá xây dựng:

- a) Lập, thẩm tra tổng mức đầu tư;**
- b) Đánh giá hiệu quả dự án đầu tư xây dựng công trình;**
- c) Xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư, định mức, đơn giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng;**
- d) Đo bóc khối lượng xây dựng công trình;**
- đ) Lập, thẩm tra dự toán xây dựng công trình;**
- e) Xác định giá gói thầu, giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng;**
- g) Kiểm soát chi phí xây dựng công trình;**
- h) Lập hồ sơ thanh toán, quyết toán hợp đồng;**
- i) Lập hồ sơ thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình.**



Nguyên tắc quản lý chi phí xây dựng công trình

1. QLCP ĐTXDCT phải bảo đảm mục tiêu, hiệu quả dự án đầu tư xây dựng công trình và phù hợp với cơ chế kinh tế thị trường.
2. Quản lý chi phí theo từng công trình, phù hợp với các giai đoạn đầu tư xây dựng công trình, các bước thiết kế, loại nguồn vốn và các quy định của Nhà nước.
3. Tổng mức đầu tư, dự toán phải được dự tính theo đúng phương pháp, đủ các khoản mục chi phí và phù hợp độ dài thời gian xây dựng. Tổng mức đầu tư là chi phí tối đa mà chủ đầu tư được phép sử dụng để đầu tư xây dựng công trình.
4. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện về việc quản lý chi phí từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến khi kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác, sử dụng.
5. Làm cơ sở để các tổ chức có chức năng thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra, kiểm toán

1. Thẩm định, phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng công trình

- a) Sự phù hợp của phương pháp xác định tổng mức đầu tư với đặc điểm, tính chất kỹ thuật và yêu cầu công nghệ của dự án đầu tư xây dựng công trình;
- b) Tính đầy đủ, hợp lý và phù hợp với yêu cầu thực tế thị trường của các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư;
- c) Xác định giá trị tổng mức đầu tư bảo đảm hiệu quả đầu tư xây dựng công trình.

2. Điều chỉnh tổng mức đầu tư

- a) Các trường hợp điều chỉnh
- b) Thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư
- c) Tách riêng phần bổ sung để thẩm định và sau đó cộng với tổng MĐT cũ

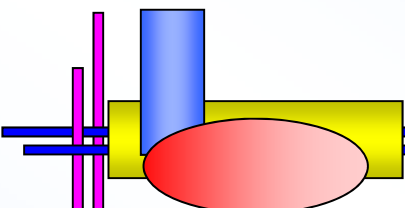
1. Nội dung thẩm định

- a) Kiểm tra sự phù hợp giữa khối lượng chủ yếu của dự toán với khối lượng thiết kế;
- b) Kiểm tra tính đúng đắn, hợp lý của việc áp dụng, vận dụng đơn giá, định mức và dự toán các khoản mục chi phí khác;
- c) Xác định giá trị dự toán công trình.

2. Chủ đầu tư tổ chức thẩm định dự toán công trình

3. Các trường hợp điều chỉnh dự toán công trình

Giống như TMĐT+ thay đổi thiết kế không làm vượt TMĐT và trái với TKCS



Quản lý dự toán công trình

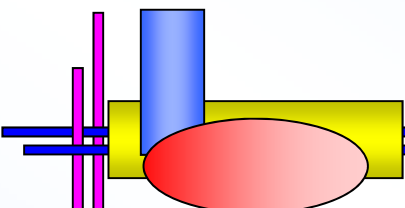
- ❑ Dự toán công trình điều chỉnh được xác định bằng dự toán công trình đó được phê duyệt cộng (hoặc trừ) phần dự toán công trình bổ sung.
- ❑ Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định hoặc thẩm tra và phê duyệt dự toán công trình điều chỉnh.
- ❑ Dự toán công trình điều chỉnh là cơ sở để điều chỉnh giá hợp đồng, giá gói thầu và điều chỉnh tổng mức đầu tư.

Quản lý định mức và đơn giá

1. Bộ Xây dựng
2. Các Bộ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh
3. Chủ đầu tư, nhà thầu và các tổ chức tư vấn
4. Nhà thầu xây dựng

Quản lý chỉ số giá

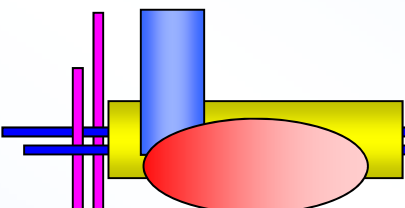
- ❑ Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng công trình theo thời gian và làm cơ sở cho việc xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, giá hợp đồng xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình
- ❑ Chỉ số giá xây dựng được xác định theo loại công trình, theo các yếu tố chi phí, cơ cấu chi phí, loại vật liệu xây dựng chủ yếu, theo khu vực và được công bố theo từng thời điểm. Bộ Xây dựng công bố chỉ số giá xây dựng và phương pháp xây dựng chỉ số giá xây dựng
- ❑ Đối với công trình xây dựng đặc thù mà chưa có trong chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng công bố thì chủ đầu tư được thuê các tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực xác định chỉ số giá xây dựng cho công trình



Quản lý hợp đồng xây dựng

Tùy từng loại hợp đồng xây dựng, nội dung quản lý thực hiện hợp đồng có thể bao gồm:

- a) Quản lý tiến độ thực hiện hợp đồng;
- b) Quản lý về chất lượng;
- c) Quản lý khối lượng và giá hợp đồng;
- d) Quản lý về an toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ;
- đ) Quản lý điều chỉnh hợp đồng và các nội dung khác của hợp đồng.



Quản lý thanh quyết toán

- ☐ Giá hợp đồng xây dựng
- ☐ Bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng và bảo lãnh tạm ứng hợp đồng
- ☐ Tạm ứng hợp đồng xây dựng
- ☐ Thanh toán hợp đồng xây dựng
- ☐ Hồ sơ thanh toán hợp đồng xây dựng
- ☐ Đồng tiền và hình thức thanh toán hợp đồng xây dựng
- ☐ Quyết toán hợp đồng xây dựng
- ☐ Thanh lý hợp đồng xây dựng