

VIỆN ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC XÂY DỰNG
CHUYÊN ĐỀ:
QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG, HOÀN CÔNG, THANH QUYẾT TOÁN
TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Biên soạn và hướng dẫn: Ths. Nguyễn Quốc Phil

Tham gia lĩnh vực giảng dạy : tại Trường đại học HUTECH, Viện đào tạo và phát triển Khoa học xây dựng

Tham gia vào lĩnh vực hoạt động xây dựng: Quản lý chi phí, tổ chức đấu thầu, quản lý thi công, điều hành tổ chức thi công....

Trưởng phòng Đầu tư và đấu thầu

Đại lý: Phần mềm dự toán F1 – Khu vực Tp.HCM → ưu đãi giảm giá phần mềm cho học viên đã tham gia khóa học

Đại lý: Phần mềm nghiệm thu chất lượng– Khu vực Tp.HCM → ưu đãi giảm giá phần mềm cho học viên đã tham gia khóa học

Tư vấn đấu thầu, tư vấn Quản lý dự án, tư vấn lập và quản lý chi phí....

Đào tạo chuyên sâu Hồ sơ dự toán, Hồ sơ dự thầu, Quản lý hợp đồng tại doanh nghiệp

Điện thoại &/Zalo: 0946 413 244

Website: hocdutoanonline.com/tài liệu về hợp đồng

Youtube: học dự toán dự thầu

Email: ksxdphil@gmail.com

Thành phố Hồ Chí Minh, năm 2020

HỢP ĐỒNG TRONG HỖXĐ QUA CÁC GIAI ĐOẠN ĐẦU TƯ

GIAI ĐOẠN KẾT THÚC

Ở giai đoạn này không hình thành hợp đồng

GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN

- ❖ Các hợp đồng cần chuẩn bị ở giai đoạn này gồm:
- ❖ Hợp đồng tư vấn quản lý dự án (nếu có)
- ❖ Hợp đồng tư vấn tổ chức lựa chọn nhà tư vấn thiết kế
- ❖ Hợp đồng tư vấn: Thiết kế kỹ thuật/ Thiết kế bản vẽ thi công & Dự toán
- ❖ Hợp đồng thẩm tra thiết kế kỹ thuật/ Thiết kế bản vẽ thi công & Dự toán
- ❖ Hợp đồng thẩm định thiết kế kỹ thuật/ thiết kế bản vẽ thi công & Dự toán
- ❖ Hợp đồng rà phá bom mìn (nếu có)
- ❖ Hợp đồng tư vấn tổ chức lựa chọn nhà thầu xây lắp, thiết bị
- ❖ Hợp đồng thi công xây lắp số 1, 2, 3...; hợp đồng TB
- ❖ Hợp đồng tư vấn tổ chức lựa chọn nhà thầu cung cấp thiết bị
- ❖ Hợp đồng tư vấn giám sát xây dựng
- ❖ Hợp đồng tư vấn lập ĐTM (nếu có)
- ❖ Hợp đồng tư vấn báo cáo kiểm toán độc lập
- ❖ Hợp đồng tư vấn chứng nhận sự phù hợp chất lượng công trình

GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ

- ❖ Các hợp đồng cần chuẩn bị ở giai đoạn này gồm:
- Hợp đồng Tư vấn lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc
- Hợp đồng Tư vấn lập tư báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc
- Hợp đồng Tư vấn lập báo cáo kinh tế kỹ thuật
- Hợp đồng Tư vấn khảo sát địa chất
- Hợp đồng Tư vấn khảo sát địa hình
- Hợp đồng Tư vấn thẩm tra tính hiệu quả khả thi của dự án
- Hợp đồng Tư vấn thẩm định tính hiệu quả khả thi của dự án



NỘI DUNG QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

NỘI DUNG QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

TIẾN ĐỘ

CHẤT LƯỢNG

ATLĐ & VSMT

RỦI RO

CHI PHÍ

PHÁP LÝ

PHÁP LÝ

- Quản lý thủ tục đầu tư theo quy định pháp luật
- Thực hiện đúng các quy trình lựa chọn nhà thầu
- Thực đúng quy định pháp luật đầu tư

TIẾN ĐỘ

- Tiến độ, không được vượt tiến độ hợp đồng
- Quản lý theo bảng tiến độ được duyệt
- Kiểm soát tiến độ trong quá trình triển khai

CHẤT LƯỢNG

- Chất lượng theo quy định hiện hành
- Lập HSQLCL để chứng minh sản phẩm

ATLĐ & VSMT

- Quản lý ATLĐ & VSMT theo quy định hiện hành
- Xử lý chế tài cho công tác ATLĐ & VSMT
- Hướng dẫn và GS ATLĐ trong quá trình thi công

RỦI RO

- Hoạch định và ngăn ngừa các rủi ro trong quá trình triển khai thực hiện hợp đồng
- Rủi ro do tiến độ, rủi ro do chất lượng, ATLĐ & VSMT, Chi phí, Pháp và các rủi ro có thể lường trước khác

CHI PHÍ

- Quản lý chi phí trong giới hạn được duyệt
- Điều chỉnh chi phí phát sinh trong quá trình thi công
- Điều chỉnh đơn giá, giá trị hợp đồng để quyết toán hợp đồng A- B

TÓM TẮT NHỮNG NỘI DUNG CHÍNH QUY ĐỊNH HỢP ĐỒNG TRONG HĐXT THEO ND 37/ND/CP/2015

- Tạm ứng theo quy định hợp đồng và kế hoạch vốn, A tạm ứng cho B khi B nhận được BLTU'
- A thanh toán B 100% KL hoàn thành được NT và trừ tạm ứng, tiền giữ lại nếu có, khi B cung cấp đầy đủ HSCL và HSTT theo mẫu 3a hoặc 4 của TT 08/BTC/2018

- Tiến độ thực hiện hợp đồng theo tiến độ dự thầu và < tiến độ gói thầu được duyệt
- Bảo hành tối thiểu 12 tháng/ cấp II, III, IV và max 5%/QT và tối thiểu 24 tháng/ ĐB, I và max 3%/QT
- Điều chỉnh đơn giá +/- 20%/KL hợp đồng, điều chỉnh giá hợp đồng $GTT = GHĐ \times P_n$

Các bảo
lãnh
trong
hợp đồng

Điều kiện,
tạm ứng,
thanh
toán

ĐK thưởng
phạt,
thanh
toán

Tiến độ,
bảo
hành, đ/c
HĐ

- Bảo lãnh thực hiện hợp đồng (trách nhiệm của B với A, BL có giá trị từ 2% - 10%, có hiệu lực bằng với thời gian thực hiện hợp đồng
- Bảo lãnh tạm ứng có giá trị bằng giá trị tạm ứng (Trách nhiệm của B đối với A, BL bằng chứng thư có hiệu lực đến khi A thu hồi hết tạm ứng, TU được thu hồi hết thu đạt 80% giá trị HĐ)
- Bảo lãnh thanh toán (Trách nhiệm của A đối với B)
- Mẫu BLTU' & BLTHHĐ theo mẫu của BTC đính kèm trong HSMT
- Thưởng phạt hợp đồng tối đa không quá 12% giá trị HĐ
- Thanh toán hợp đồng đối ta không quá 14 ngày làm việc
- Quyết toán 60 ngày/ quy mô nhỏ tối đa 12 ngày QM lớn
- Thanh lý hợp đồng 45/quy mô nhỏ tối đa 90 ngày/ quy mô lớn, khi hoàn thành nghĩa vụ theo HĐ

QUY ĐỊNH TẠM ỨNG HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

ĐỐI VỚI HỢP ĐỒNG TƯ VẤN

- ❑ 15% giá hợp đồng đối với hợp đồng có giá trị trên 10 tỷ đồng.
- ❑ 20% giá hợp đồng đối với hợp đồng có giá trị đến 10 tỷ đồng.

ĐỐI VỚI HỢP ĐỒNG XÂY LẬP

- ❑ 10% giá hợp đồng đối với hợp đồng có giá trị trên 50 tỷ đồng.
- ❑ 15% giá hợp đồng đối với hợp đồng có giá trị từ 10 tỷ đến 50 tỷ đồng.
- ❑ 20% giá hợp đồng đối với hợp đồng có giá trị dưới 10 tỷ đồng.

ĐỐI VỚI CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG KHÁC

- ❑ Đối với hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ, hợp đồng EC, EP, PC và EPC, hợp đồng chìa khóa trao tay và các loại hợp đồng xây dựng khác: 10% giá hợp đồng.

NỘI DUNG THƯƠNG THẢO HOÀN THIỆN HỢP ĐỒNG

1. Nội dung sai lệch so với HSMT

2. Về nhân sự và thiết bị

3. Các vấn đề phát sinh trong quá trình LCNT

4. Những ND chưa đủ chưa rõ giữa HSMT và HSDT

5. Về khối lượng sai chênh so với KL mời thầu và đề xuất điều chỉnh

6. Giá trị HD và hình thức hợp đồng

7. Tạm ứng và thu hồi tạm ứng

8. Bảo lãnh THHD và BLTU

9. Bảo hiểm và bảo hành công trình

10. Chất lượng công trình và tiến độ hợp đồng

11. Tranh chấp, thưởng phạt hợp đồng

12. Các nội dung khác

NỘI DUNG THƯƠNG THẢO HỢP ĐỒNG CĂN CỨ VÀO ĐIỀU KIỆN HỢP ĐỒNG ĐƯỢC QUY ĐỊNH TRONG HSMT VÀ NĐ 37/CP



CHUẨN BỊ - TRIỂN KHAI THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

THÔNG TIN HỢP ĐỒNG XÂY MỚI A-B

Giá trị hợp đồng (VAT) : 100.000.000.000 đồng

Loại HĐ: Xây lắp, hình thức: cố định

Thời gian thực hiện: 720 ngày

Bảo lãnh thực hiện HĐ: 5% trên giá HĐ

Tạm ứng hợp đồng: 20% / trên giá HĐ

Chất lượng: theo ND 46/CP

Bảo hành công trình: 12 tháng

Thu hồi hết tạm ứng khi đạt 80% / giá HĐ

NỘI DUNG CHUẨN BỊ HỢP ĐỒNG

Bảo lãnh

- Bảo lãnh thực hiện hợp đồng theo mẫu trong HSMT và giá trị thời gian đã ghi trong dự liệu hợp đồng;
- Bảo lãnh tạm ứng thực hiện theo mẫu trong HSMT và giá trị thời gian đã ghi trong dự liệu hợp đồng
- P/S: BLHD thực hiện sau khi có QĐ trúng thầu hoặc sau khi ký hợp đồng

Thủ tục pháp lý

- QĐ thành lập BCHCT
- Tiến độ thi công (Biểu đồ huy động VT, NC, MTC)
- BPTC tổng thể, BPTC chi tiết
- Đề trình đơn vị thí nghiệm vật liệu, Nhà máy sản xuất, đề trình các thay đổi so với đề xuất trong HSMT
- Cung cấp bảo hiểm thuộc trách nhiệm của nhà thầu;
- Lập Biện pháp đảm bảo ATGT thủy bộ
- Lập kế hoạch sản lượng thanh toán (nếu có)

Công trường

- Nhận mốc, xác định ranh giới phạm vi hợp đồng
- Cung cấp giấy đăng ký, đăng kiểm thiết bị đi vào công trường
- Thống nhất nhật ký thi công, biểu mẫu hồ sơ QLCL, HSTT
- Biên bản kiểm tra điều kiện khởi công



TRIỂN KHAI THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG



NỘI DUNG QUẢN LÝ TRIỂN KHAI THI CÔNG



1

1. Thủ tục bàn giao công trường

- Biên bản bàn giao mặt bằng
- Biên bản bàn giao tọa độ, tim mốc

2

2. Đăng ký thiết bị thi đến công trường

- Giấy đăng ký thiết bị
- Giấy đăng kiểm thiết bị còn hiệu lực

3

3. Tiến độ thi công chi tiết

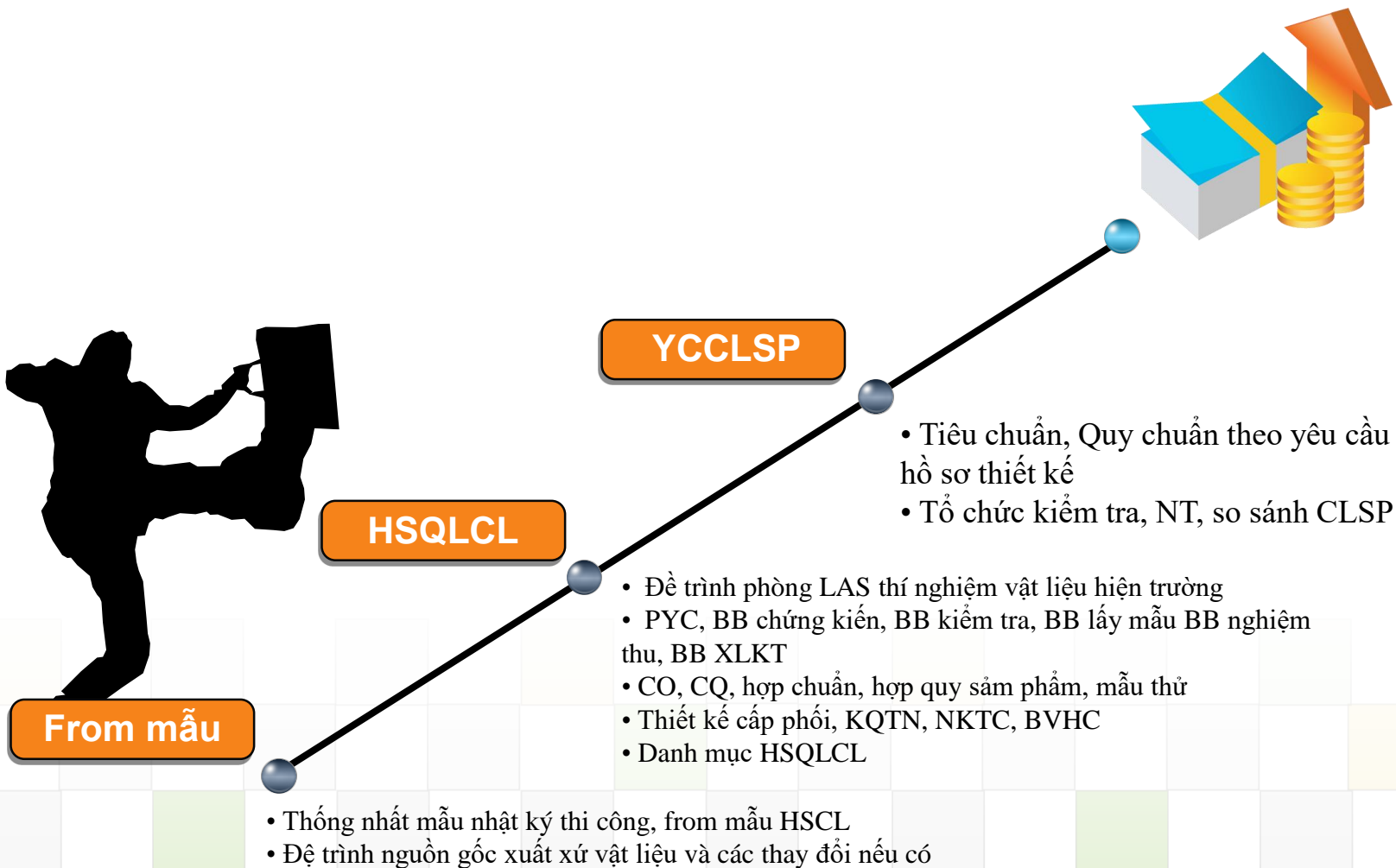
- Tiến độ huy động thiết bị
- Tiến độ huy động nhân sự
- Tiến độ tập kết vật tư

4

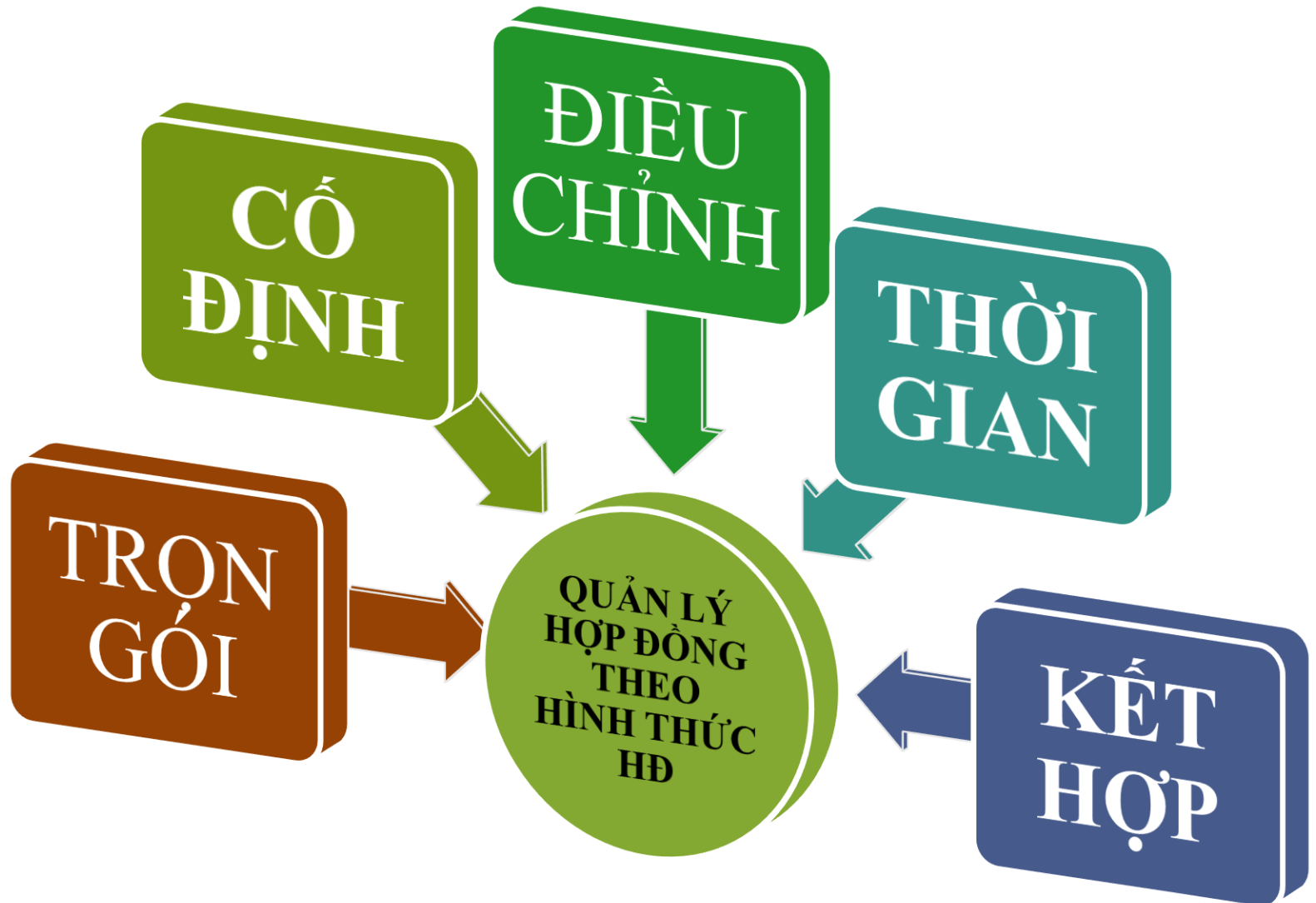
4. Biện pháp thi công

- Biện pháp thi công chi tiết
- Biện pháp đảm bảo ATGT thủy bộ

NỘI DUNG QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG



CÁC HÌNH THỨC HỢP ĐỒNG THEO GIÁ



KHÁI NIỆM VỀ CÁC HÌNH THỨC HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG



HỢP ĐỒNG THEO ĐƠN GIÁ TRỌN GÓI

• Khái niệm: Hợp đồng theo hình thức trọn gói “Giá trị hợp đồng chính là giá trị quyết toán (ngoại trừ phát sinh ngoài thiết kế) khối lượng và đơn giá hợp đồng không được điều chỉnh tăng

HỢP ĐỒNG THEO ĐƠN GIÁ CỐ ĐỊNH

• Khái niệm: Hợp đồng theo hình thức đơn giá cố định “Đơn giá hợp đồng không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng (ngoại trừ có thay đổi chính sách tiền lương, thuế và được quy định trước trong hợp đồng) khối lượng được nghiệm thu theo thực tế thi công

HỢP ĐỒNG THEO ĐƠN GIÁ ĐIỀU CHỈNH

• Khái niệm: Hợp đồng theo hình thức đơn giá điều chỉnh “Đơn giá hợp đồng dùng để tạm ứng, thanh toán, đơn giá hợp đồng được điều chỉnh lại tại thời điểm nghiệm thu thanh toán, khối lượng nghiệm thu theo thực tế thực hiện

HỢP ĐỒNG THEO HÌNH THỨC THỜI GIAN

• Khái niệm: Hợp đồng theo hình thức thời gian “được xác định cho chi phí chuyên gia, thực hiện các công việc tư vấn, thời gian được tính theo giờ, ngày, tuần, tháng để thực hiện công việc theo hợp đồng”



CÔNG THỨC CHUNG ĐỂ QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG

CÔNG THỨC CHUNG ĐỂ QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG

Giá HĐ điều chỉnh
[J = a+b+c-d]

GIÁ HĐ ĐIỀU CHỈNH
[J]

Giá HĐ điều chỉnh là được xác định lại sau khi triển khai thực hiện hợp đồng trong đó:

- Giá trị hợp đồng ban đầu
- Giá trị phát sinh tăng khối lượng có trong hợp đồng
- Giá trị phát sinh ngoài hợp đồng [không có công việc theo hợp đồng]
- Giá trị phát sinh giảm [khối lượng trong HĐ ban đầu giảm xuống]

GIÁ HĐ GỐC
[a]

Giá trị hợp đồng gốc là:

Giá trị được xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng dựa trên giá trị thương thảo thực hiện hợp đồng thông qua quy trình đấu thầu
Làm cơ sở tạm ứng, thanh toán và thực hiện hợp đồng

GIÁ PHÁT SINH TĂNG TRONG HỢP ĐỒNG
[b]

Giá phát sinh tăng trong hợp đồng: Là giá được tính toán cho phần khối lượng tăng lên theo hợp đồng, do trong quá trình thi công thay đổi thiết kế hoặc khối lượng thực tế tăng lên do tính sai khối lượng mời thầu
Khối lượng sẽ được tính thêm, đơn giá sử dụng lại đơn giá theo hợp đồng đã ký

Trường hợp khối lượng tăng giảm vượt quá 20% khối lượng theo hợp đồng thì hai bên thỏa thuận lại đơn giá bằng cách

- + KL tăng giảm <20% -> Áp dụng đơn giá theo hợp đồng đã có
- + KL tăng lên > 20% -> Áp dụng đơn giá thương thảo hai bên thống nhất

GIÁ PS NGOÀI HĐ GỐC
[c]

Giá trị phát sinh ngoài hợp đồng là trong quá trình thi công có phát sinh khối lượng ngoài thiết kế hoặc phát sinh các khối lượng có trong bản vẽ nhưng không có đơn giá

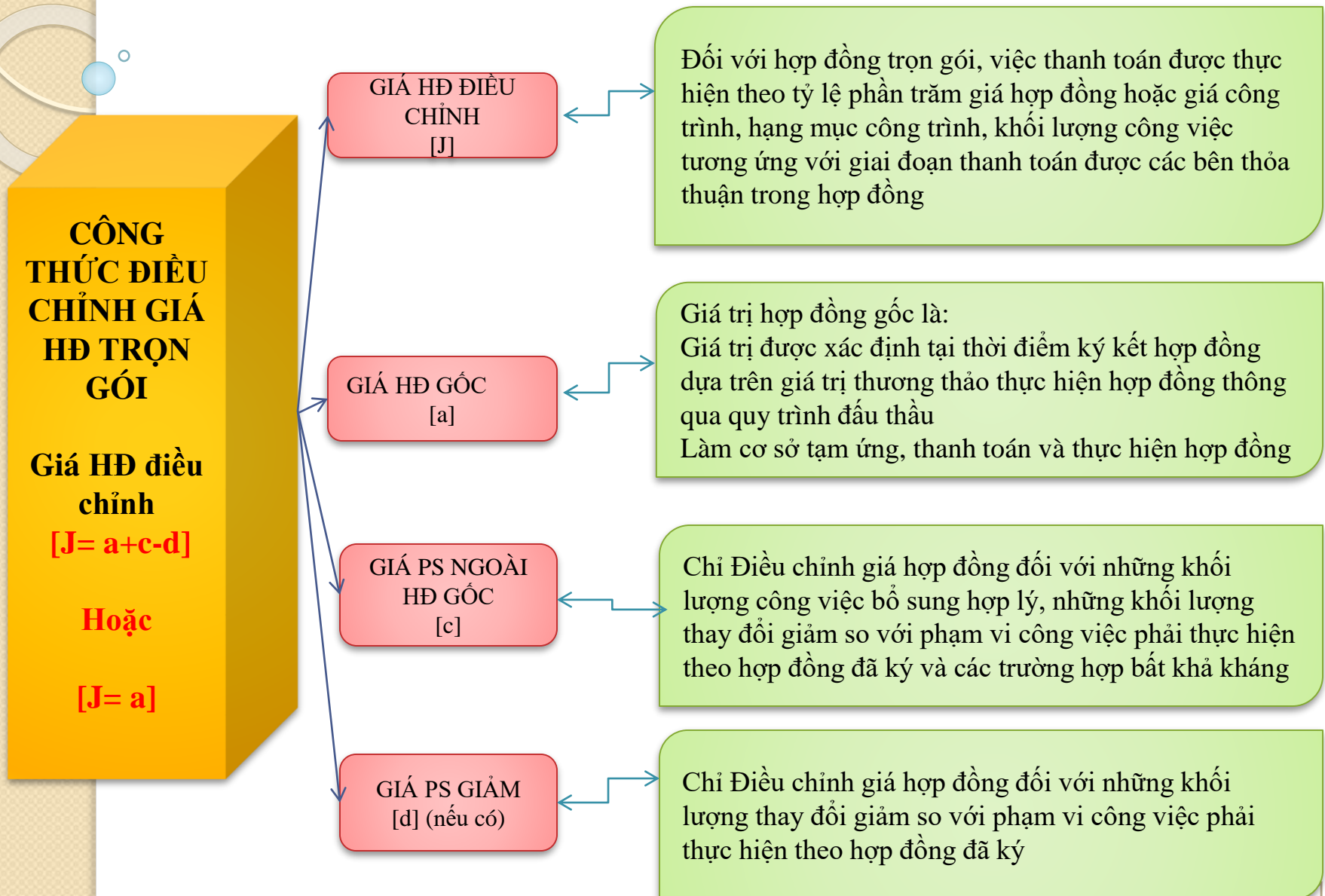
Các tính phát sinh này:

- + Nếu đơn giá có trong hợp đồng thì sử dụng đơn giá trong hợp đồng
- + Nếu đơn giá chưa có trong hợp đồng hai bên thống nhất đơn giá

GIÁ PS GIẢM
[d]

Giá PS giảm là giá trị giảm xuống do khối lượng thực tế thi công ít hơn khối lượng theo hợp đồng hoặc hạn mục/ phần công việc không thực hiện

NỘI DUNG QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG HÌNH THỨC: TRỌN GÓI



NỘI DUNG QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG HÌNH THỨC: CỐ ĐỊNH

CÔNG THỨC ĐIỀU CHỈNH GIÁ HĐ CỐ ĐỊNH

Giá HĐ điều chỉnh
[J = a + b + c - d]

GIÁ HĐ ĐIỀU CHỈNH
[J]

Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định và đơn giá điều chỉnh, việc thanh toán trên cơ sở khối lượng thực tế hoàn thành được nghiệm thu và đơn giá hợp đồng hoặc đơn giá điều chỉnh theo thỏa thuận hợp đồng

GIÁ HĐ GỐC
[a]

Giá trị hợp đồng gốc: là giá trị được hình thành thông qua quá trình lựa chọn nhà thầu (gọi tắt là đấu thầu)

GIÁ PHÁT SINH TĂNG TRONG HỢP ĐỒNG
[b]

Giá trị phát sinh tăng trong hợp đồng: Là những khối lượng tăng thêm so với khối lượng được ký kết ban đầu
Khối lượng: theo biên bản nghiệm thu theo thực tế hiện trường thi công
Đơn giá: sử dụng lại đơn giá đã có trong hợp đồng
Lưu ý: Khối lượng được nghiệm thu theo thực tế nhưng thanh toán chỉ giới hạn \leq khối lượng hợp đồng
Phần khối lượng tăng lên $>$ khối lượng hợp đồng được thanh toán khi phê duyệt điều chỉnh giá hợp đồng

GIÁ PS NGOÀI HĐ GỐC
[c]

Giá trị phát sinh ngoài hợp đồng: là những giá trị, phạm vi công việc không có trong hợp đồng nhưng được Chủ đầu tư chấp nhận thực hiện
Khối lượng thực hiện: phải có biên bản xử lý hiện trường + chấp nhận phát sinh để hoàn thành công việc theo bản vẽ hoặc phát sinh ngoài bản vẽ
Đơn giá: Trường hợp khối lượng công việc thực hiện đã có đơn giá trong hợp đồng thì áp dụng đơn giá theo hợp đồng
Trường hợp đơn giá không có trong hợp đồng thì 2 bên thương lượng
p/s: theo quản lý nhà nước thường CĐT tổ chức lập dự toán phát sinh, thẩm tra dự toán, thẩm định \rightarrow thương lượng

GIÁ PS GIẢM
[d]

Giá PS giảm là giá trị giảm xuống do khối lượng thực tế thi công ít hơn khối lượng theo hợp đồng hoặc hạn mục/ phần công việc không thực hiện

NỘI DUNG QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG HÌNH THỨC: ĐIỀU CHỈNH

CÔNG THỨC ĐIỀU CHỈNH GIÁ HĐ ĐIỀU CHỈNH

Giá HĐ điều chỉnh
 $[J = a + b + c - d]$

GIÁ HĐ ĐIỀU CHỈNH
[J]

Đơn giá hợp đồng được điều chỉnh lại tại thời điểm nghiệm thu thực tế, khối lượng được nghiệm thu theo thực tế làm cơ sở quyết toán hợp đồng

GIÁ HĐ GỐC
[a]

Giá trị hợp đồng gốc: là giá trị được hình thành thông qua quá trình lựa chọn nhà thầu (gọi tắt là đấu thầu)

GIÁ PHÁT SINH TĂNG TRONG HỢP ĐỒNG
[b]

Giá trị phát sinh tăng trong hợp đồng: Là những khối lượng tăng thêm so với khối lượng được ký kết ban đầu
Khối lượng: theo biên bản nghiệm thu theo thực tế hiện trường thi công
Đơn giá: sử dụng lại đơn giá đã có trong hợp đồng
Lưu ý: Khối lượng được nghiệm thu theo thực tế nhưng thanh toán chỉ giới hạn \leq khối lượng hợp đồng
Phần khối lượng tăng lên $>$ khối lượng hợp đồng được thanh toán khi phê duyệt điều chỉnh giá hợp đồng

GIÁ PS NGOÀI HĐ GỐC
[c]

Giá trị phát sinh ngoài hợp đồng: là những giá trị, phạm vi công việc không có trong hợp đồng nhưng được Chủ đầu tư chấp nhận thực hiện
Khối lượng thực hiện: phải có biên bản xử lý hiện trường + chấp nhận phát sinh để hoàn thành công việc theo bản vẽ hoặc phát sinh ngoài bản vẽ
Đơn giá: Trường hợp khối lượng công việc thực hiện đã có đơn giá trong hợp đồng thì áp dụng đơn giá theo hợp đồng
Trường hợp đơn giá không có trong hợp đồng thì 2 bên thương lượng
p/s: theo quản lý nhà nước thường CĐT tổ chức lập dự toán phát sinh, thẩm tra dự toán, thẩm định \rightarrow thương lượng

GIÁ PS GIẢM
[d]

Giá PS giảm là giá trị giảm xuống do khối lượng thực tế thi công ít hơn khối lượng theo hợp đồng hoặc hạn mục/ phần công việc không thực hiện

ĐIỀU CHỈNH ĐƠN GIÁ

Điều chỉnh đơn giá: Đơn giá hợp đồng sẽ được điều chỉnh theo quy định hợp đồng áp dụng 1 trong 2 hình thức như sau

- Bù trừ trực tiếp
- Dùng hệ số Pn (thông qua chỉ số giá)

QUẢN LÝ CHI PHÍ CỦA HỢP ĐỒNG TRỌN GÓI

CÁC NỘI DUNG CHÍNH TRONG QUẢN LÝ HỢP HÌNH THỨC HỢP ĐỒNG TRỌN GÓI

Giá trị quyết toán hợp đồng không được vượt quá giá hợp đồng đã ký kết (ngoại trừ ps ngoài thiết kế, ngoài phạm vi hợp đồng)

Trách nhiệm theo hợp đồng, thi công theo bản vẽ, khối lượng nghiệm thu không được vượt quá khối lượng hợp đồng

Đơn giá hợp đồng không được điều chỉnh trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng

Thanh toán theo tỷ % hoặc xác nhận khối lượng hoàn thành theo thực tế

Thanh toán 100% giá trị hoàn thành sau khi trừ tạm ứng và tiền giữ lại (nếu có)

Trình, phê duyệt giá trị PS ngoài hợp đồng, làm cơ sở thanh toán, quyết toán hợp đồng

QUẢN LÝ CHI PHÍ CỦA HỢP ĐỒNG CỐ ĐỊNH

CÁC NỘI DUNG CHÍNH TRONG QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG HÌNH THỨC HỢP ĐỒNG CỐ ĐỊNH

Giá trị quyết toán hợp đồng có thể tăng hơn hoặc giảm xuống theo khối lượng thực tế thi công

Trách nhiệm theo hợp đồng, thi công theo bản vẽ, khối lượng nghiệm thu theo thực tế thực hiện

Đơn giá hợp đồng không được điều chỉnh trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng (ngoại trừ có thay đổi chính sách, tiền lương, thuế và được quy định trong hợp đồng)

Thanh toán theo biên bản nghiệm hoàn thành giai đoạn, hạng mục công trình được các bên xác nhận

Thanh toán 100% giá trị hoàn thành sau khi trừ tạm ứng và tiền giữ lại (nếu có)

Trình, phê duyệt giá trị PS ngoài hợp đồng, làm cơ sở thanh toán, quyết toán hợp đồng

QUẢN LÝ CHI PHÍ CỦA HỢP ĐỒNG ĐIỀU CHỈNH

CÁC NỘI DUNG CHÍNH TRONG QUẢN LÝ HỢP HÌNH THỨC HỢP ĐỒNG ĐIỀU CHỈNH

Giá trị quyết toán hợp đồng có thể tăng hơn hoặc giảm xuống theo khối lượng thực tế thi công

Trách nhiệm theo hợp đồng, thi công theo bản vẽ, khối lượng nghiệm thu theo thực tế thực hiện

Đơn giá hợp đồng được điều chỉnh trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng (ngoại trừ có thay đổi chính sách, tiền lương, thuế và được quy định trong hợp đồng)

Thanh toán theo biên bản nghiệm hoàn thành giai đoạn, hạng mục công trình được các bên xác nhận

Thanh toán 100% giá trị hoàn thành sau khi trừ tạm ứng và tiền giữ lại (nếu có)

Trình, phê duyệt giá trị PS ngoài hợp đồng, làm cơ sở thanh toán, quyết toán hợp đồng

Điều chỉnh đơn giá hợp đồng trước khi quyết toán hợp đồng

PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU CHỈNH GIÁ HỢP ĐỒNG THEO CHỈ SỐ GIÁ

$$P_c = A + B \times (I_m / I_o)$$

Trong đó:

- P_c là hệ số điều chỉnh.
- A (tỷ trọng cho phần không điều chỉnh của giá hợp đồng) = 30%.
- B (tỷ trọng cho phần được điều chỉnh giá của giá hợp đồng) = 70%.
- I_o là chỉ số giá của nhóm Nhà ở và Vật liệu xây dựng tại thời điểm 28 ngày trước ngày mở thầu (tháng 8/2014).
- I_m là chỉ số giá của nhóm Nhà ở và Vật liệu xây dựng tại thời điểm cuối tháng lập phiếu giá của đợt thanh toán.

I_o và I_m là các chỉ số giá của nhóm Nhà ở và Vật liệu xây dựng áp dụng cho tỉnh Long An được công bố bởi Trung tâm Tư liệu Thống kê - Tổng cục Thống kê.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CUNG CẤP CHỈ SỐ GIÁ

Số: 37/HĐKT/ TCTK-TTTL

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự đã được Quốc hội khoá 13 nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam, kỳ họp thứ 10 số 91/2015/QH11 thông qua ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Khoa học và Công nghệ số 29/2013/QH13 ngày 18/6/2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của hai bên;

Hôm nay, ngày 10 tháng 8 năm 2018, tại Trụ sở Trung tâm Tư liệu và Dịch vụ thống kê - Tổng cục Thống kê, chúng tôi gồm:

TT	Tên chỉ số giá	Kỳ gốc so sánh	Kỳ thực hiện		Đơn giá/ 1 chỉ số (đồng)	Thành tiền (đồng)
			Tháng, năm	Tổng số tháng (Số chỉ số)		
1	Nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng áp dụng cho tỉnh Kiên Giang với giá gốc là tháng 1/2015	1/2015	Tháng 7, 8, 9, 10, 11, 12 năm 2015 ; Tháng 2,3, 5, 6, 8, 12 trong năm 2016; Tháng 3, 5, 8, 10, 11 năm 2017; Tháng 5, 6 năm 2018.	19	600.000	11.400.000
Tổng cộng				19	600.000	11.400.000
Thuế VAT 10%						1.140.000
Tổng giá trị (bao gồm VAT)						12.540.000

Tổng giá trị hợp đồng (bao gồm thuế VAT) là 12.540.000 đồng. Bằng chữ: Mười hai triệu, năm trăm bốn mươi nghìn đồng.

Phương thức thực hiện hợp đồng: Hợp đồng trọn gói.

ĐIỀU 2: THỜI GIAN THỰC HIỆN VÀ PHƯƠNG THỨC GIAO NHẬN.

Thời gian thực hiện Hợp đồng là 15 ngày, chậm nhất đến ngày 27 tháng 8 năm 2018, Bên A phải gửi chỉ số giá nêu trên cho bên B bằng 2 hình thức thư điện tử (mail) và văn bản (7 bản) theo địa chỉ:

Địa chỉ Mail: ksxdphil@gmail.com

Địa chỉ gửi văn bản: Công TNHH xây dựng và khảo sát công trình Thanh Tuấn. Số 1/23 đường 33, Khu Phố 2, phường Bình An, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.


Các sản phẩm bàn giao cho Bên B và được Bên B nghiệm thu bao gồm:

- Chỉ số giá được tính bằng đồng Việt Nam và có so sánh tỷ lệ phần trăm chênh lệch so với kỳ gốc.

CƠ SỞ LẤY CHỈ SỐ GIÁ (I/m)

TỔNG CỤC THỐNG KÊ
TRUNG TÂM TƯ LIỆU VÀ DỊCH VỤ THỐNG KÊ

Hà Nội, ngày 01 tháng 7 năm 2015

CHỈ SỐ GIÁ NHÀ Ở, VẬT LIỆU XÂY DỰNG MỘT SỐ THÁNG NĂM 2014, 2015
CỦA TỈNH ĐỒNG THÁP
(THÁNG 8 NĂM 2014 = 100)

*Housing, Material for House-maintenance Price Index for Dong Thap Province
in some months of year 2014, 2015*

Compared to August, 2014

(Đơn vị/Unit: %)

Tháng- Năm/ Month-Year	Chi số giá nhà ở và vật liệu xây dựng / Housing, Material for House- maintenance Price Index
Tháng 8- 2014/ August 2014	100.00
Tháng 9- 2014/ September 2014	99.43
Tháng 10- 2014/ October 2014	99.50
Tháng 11- 2014/ November 2014	99.20
Tháng 12- 2014/ December 2014	99.02
Tháng 01- 2015/ January 2015	98.05
Tháng 02- 2015/ February 2015	97.42
Tháng 3- 2015/ March 2015	97.66
Tháng 4- 2015/ April 2015	98.11
Tháng 5- 2015/May 2015	98.69

CÔNG THỨC HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH

BẢNG TÍNH HỆ SỐ BÙ GIÁ

Ghi số 08: Kê khai dân cư chợ Trường Xuân

Công trình nạo vét kênh Đồng Tiến - Lagrange tỉnh Đồng Tháp, Long An

1/ CÔNG THỨC TÍNH BÙ GIÁ

Công thức tính giá trị bù giá: $G_i = G_{ij} \times P_{ai}$

Trong đó:

- G_i : là giá trị được bù giá (tăng hoặc giảm)
- G_{ij} : Giá trị thanh toán của hạng mục công việc thứ i trong đợt thanh toán thứ j (tất cả các công việc theo hợp đồng được tính bù giá)
- P_{ai} : hệ số bù giá ($P_{ai} = P_{cj} - 1$)
- P_{cj} : là hệ số điều chỉnh (tăng hoặc giảm) của chỉ số giá cả trong đợt thanh toán thứ j

$$P_{cj} = A + B^* (I_{mj}/I_0)$$

- A (tỷ trọng cho phần không điều chỉnh của giá hợp đồng) = 30%
- B (tỷ trọng cho phần được điều chỉnh giá của giá hợp đồng) = 70%
- I_{mj} : là chỉ số giá của nhóm Nhà ở và Vật liệu xây dựng áp dụng cho tỉnh Đồng Tháp tại thời điểm cuối tháng lập phiếu giá của đợt thanh toán thứ j so với thời điểm 28 ngày trước c ngày mở thầu (tháng 08/2014).
- I_0 : là chỉ số giá của nhóm Nhà ở và Vật liệu xây dựng áp dụng cho tỉnh Đồng Tháp tại thời điểm 28 ngày trước ngày mở thầu (tháng 8/2014), quy ước $I_0 = 100\%$.

2/ CHỈ SỐ GIÁ VÀ HỆ SỐ BÙ GIÁ (P_{ai}):

Chỉ số giá của tỉnh Đồng Tháp do Tổng Cục thống kê cung cấp

TT	Tháng- Năm	Chỉ số giá nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng	Hệ số điều chỉnh giá P_c	Hệ số bù giá ($P_{ai} = P_c - 1$)
	Tháng 8/2014 (gốc)	100,00	1,0000	0,0000
1	Tháng 09/2014	99,43	0,9960	-0,0040
2	Tháng 10/2014	99,50	0,9965	-0,0035
3	Tháng 11/2014	99,20	0,9944	-0,0056
4	Tháng 12/2014	99,02	0,9931	-0,0069
5	Tháng 01/2015	98,05	0,9864	-0,0136
6	Tháng 02/2015	97,42	0,9819	-0,0181
7	Tháng 03/2015	97,66	0,9836	-0,0164
8	Tháng 04/2015	98,11	0,9868	-0,0132
9	Tháng 05/2015	98,69	0,9908	-0,0092

BẢNG TỔNG HỢP KẾT QUẢ ĐIỀU CHỈNH GIÁ HỢP ĐỒNG

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ BÙ GIÁ CỦA 5 ĐỢT THANH TOÁN

Gói số 08 “Kè khu dân cư chợ Trường Xuân”

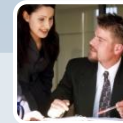
Công trình Nạo vét kênh Đồng Tiến - Lagrange tỉnh Đồng Tháp, Long An

TT	Đợt nghiệm thu	Giá trị nghiệm thu (đồng)	Tháng nghiệm thu	Tháng áp dụng chỉ số giá	Giá trị bù giá
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Thứ 1	19.541.985.000	Tháng 11/2014	Tháng 10/2014	-68.397.000
2	Thứ 2	10.152.338.000	Tháng 11/2014	Tháng 10/2014	-35.533.000
3	Thứ 3	2.052.587.000	Tháng 12/2014	Tháng 11/2014	-11.494.000
4	Thứ 4	6.026.038.000	Tháng 01/2015	Tháng 01/2015	-81.954.000
5	Thứ 5	831.995.000	Tháng 03/2015	Tháng 02/2015	-15.059.000
	Tổng cộng	38.604.943.000			-212.437.000

PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU CHỈNH GIÁ HỢP ĐỒNG THEO CHỈ SỐ GIÁ

- Hồ sơ nghiệm thu thanh toán: ngày 14/11/2014

TT	Hạng mục công việc	ĐVT	Khối lượng HD gốc	Thanh toán đợt 1			Bù giá		
				KL nghiệm thu	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)	Hệ số bù giá (Pn=Pc-1)	Số tiền bù giá (đồng)	Tháng AD chỉ số
(1)	(2)	(3)		(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
	Thi công đóng cọc cừ								
12	Cung cấp và đóng cừ bê tông DUL SW500A	m	864,0	864,0	2.646.620	2.286.679.680	-0,0035	-8.003.379	Tháng 10/2014
13	Cung cấp và đóng cừ bê tông DUL SW400A	m	12.800,0	6012,0	2.203.207	13.245.680.484	-0,0035	-46.359.882	Tháng 10/2014
14	Cung cấp và đóng cừ bê tông DUL SW350A	m	2.750,0	1950,0	2.056.218	4.009.625.100	-0,0035	-14.033.688	Tháng 10/2014
	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ					19.541.985.264		-68.396.948	
	LÀM TRÒN					19.541.985.000		-68.397.000	



MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN NẮM KHI QUẢN LÝ HÌNH THỨC HỢP ĐỒNG THEO ĐƠN GIÁ ĐIỀU CHỈNH [LOẠI BÙ TRỪ TRỰC TIẾP]

▶ Phương pháp điều chỉnh bù trừ trực tiếp là gì? PP điều chỉnh bù trừ trực tiếp là thay thế toàn bộ cơ cấu đơn giá ban đầu [lấy tại thời điểm lập giá dự thầu làm căn cứ] cơ cấu đơn giá được điều chỉnh thay đổi căn cứ vào quy định hợp đồng [điều chỉnh toàn bộ đơn giá vật liệu hoặc một vài loại vật liệu được quy định, đơn giá nhân công, máy thi công, chi phí khác điều chỉnh theo quy định thay đổi theo hướng dẫn địa phương]

▶ Đọc hiểu các quy định về điều khoản điều chỉnh giá hợp đồng → hiểu quy tắc điều chỉnh, thống nhất form mẫu để điều chỉnh, xác định khối lượng thực hiện theo hàng tháng hoặc theo quý

▶ Chuẩn bị số liệu điều chỉnh hoặc xử lý số liệu để sau này điều chỉnh

▶ Lưu ý một số đơn giá không có trong thông báo giá
Lập giá dự thầu ban đầu tương ứng với giá dự toán

PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU CHỈNH GIÁ HỢP ĐỒNG THEO BÙ TRỪ TRỰC TIẾP



BẢNG CHI TIẾT ĐIỀU CHỈNH ĐƠN GIÁ HỢP ĐỒNG
CÔNG TRÌNH : TUYẾN ĐƯỜNG ĐÈ BIỂN ĐOẠN QUA THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ TỈNH KIÊN GIANG
GÓI THẦU 12: XÂY DỰNG CẦU KM4+600
ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG : THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ, TỈNH KIÊN GIANG

Số TT	Nội dung công việc - Thành phần hao phí	Đơn vị		Định mức		Đơn Giá	Cách tính	Đơn Giá điều chỉnh	Đơn giá tổng hợp hợp đồng	Đơn giá
		Tính	Chính	% phụ	hợp đồng	Hoặc tỷ lệ	Hoặc tỷ lệ điều chỉnh	Tổng hợp điều chỉnh		
1	Sản xuất cầu kiện bê tông đúc sẵn cọc, cột, đá 1x2 Mác 300	M3							1.643.764	1.756.951
	Vật liệu xây dựng								825.423	963.794
	+ Xi măng PC40 (NM tại Xã Bình An, Kiên Lương)	Kg	379,6100	0,50%	1.320	VL		1.550	503.591	591.337
	+ Cát đổ bê tông	M3	0,4639	0,50%	109.091	VL		110.000	50.860	51.284
	+ Đá 1x2 lỗ sàng 25 (Đá Hòn Sóc, tại điểm Chòm Sao)	M3	0,8851	0,50%	303.564	VL		360.000	270.028	320.229
	+ Nước	M3	0,1878	0,50%	5.000	VL		5.000	944	944
	Nhân công				71.972	NC x 5,086 x 1,171		NC x 4,571 x 1,171	428.644	385.240
	+ Nhân công bậc 3,0/7 (Nhóm 1)	Công	1,8300		33.729					
	Máy thi công				25.777	MTC x 1,919		MTC x 1,717	49.466	44.259
	+ Máy trộn bê tông - dung tích 250,0 lít	Ca	0,0950	10,00%	128.980					
	+ Máy đầm bê tông, đầm dùi - công suất 1,5 kW	Ca	0,1800	10,00%	53.252					
	Trực tiếp phí khác					2,00%		2,00%	26.071	27.866
	Cộng chi phí trực tiếp					TTP		TTP	1.329.604	1.421.159
	Chi phí chung					5,5% x TTP		5,5% x TTP	73.128	78.164
	Thu nhập chịu thuế tính trước					6,00%		6,00%	84.164	89.959
	Chi phí xây dựng trước thuế								1.486.896	1.589.282
	Thuế giá trị gia tăng					10,00%		10,00%	148.690	158.928
	Chi phí xây dựng sau thuế								1.635.586	1.748.210
	Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường					0,50%		0,50%	8.178	8.741

PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU CHỈNH GIÁ HỢP ĐỒNG THEO BÙ TRỪ TRỰC TIẾP

BẢNG TỔNG HỢP ĐIỀU CHỈNH GIÁ THÁNG 1/2018 CÔNG TRÌNH : TUYẾN ĐƯỜNG ĐÈ BIỂN ĐOẠN QUA THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ TỈNH KIÊN GIANG GÓI THẦU 12: XÂY DỰNG CẦU KM4+600 ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG : THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ, TỈNH KIÊN GIANG								
TT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC - DIỄN GIẢI	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG THÁNG 1/2018	ĐƠN GIÁ HỢP ĐỒNG	ĐƠN GIÁ ĐIỀU CHỈNH THÁNG 1/2018	THÀNH TIỀN		CHÊNH LỆCH
						HỢP ĐỒNG	ĐIỀU CHỈNH THÁNG 1	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = 4x5	(8) = 4x6	(9) = 8-7
1	Sản xuất cầu kiện bê tông đúc sẵn cọc, cột, đá 1x2 Mác 300	M3	702,8300	1.643.764	1.756.951	1.155.286.652	1.234.837.871	79.551.219
2	SXLD, tháo dỡ ván khuôn kim loại cho cầu kiện BT đúc sẵn - ván khuôn cọc, cột	100M2	36,6908	8.164.359	8.251.000	299.556.863	302.735.791	3.178.928
3	SXLD cốt thép bê tông đúc sẵn cột, cọc, cừ, xà dầm, giằng, đường kính cốt thép	Tấn	17,0150	23.321.910	22.150.000	396.822.299	376.882.250	-19.940.049
4	SXLD cốt thép bê tông đúc sẵn cột, cọc, cừ, xà dầm, giằng, đường kính cốt thép <=	Tấn	2,4850	21.587.845	22.250.000	53.645.795	55.291.250	1.645.455
5	SXLD cốt thép bê tông đúc sẵn cột, cọc, cừ, xà dầm, giằng, đường kính cốt thép >	Tấn	129,7870	21.449.217	22.175.000	2.783.829.527	2.878.026.725	94.197.198
6	Sản xuất cầu kiện thép đặt sẵn trong bê tông Khối lượng một cầu kiện <=50kg	Tấn	6,1180	30.313.917	31.552.200	185.460.544	193036359,6	7575815,6
TỔNG CỘNG						4.874.601.680	5.040.810.247	166.208.567

NỘI DUNG QUẢN LÝ THANH QUYẾT TOÁN HỢP ĐỒNG



Bước 4

Quyết toán hợp đồng

- Lập hồ sơ hoàn công
- Hồ sơ chất lượng
- Nhật ký thi công
- BB NT CT đưa vào sử dụng
- Bảng khối lượng quyết toán
- Bảng tính giá trị quyết toán
- Chứng thư bảo hành
- Cv đề nghị quyết toán
- Hóa đơn tài chính

Bước 5

Thanh lý hợp đồng

- Đối chiếu công nợ A-B
- Xóa bảo hành công trình
- Thanh lý hợp đồng

Bước 1

Chuẩn bị HSTT

- Liên hệ Bên giao thầu biểu mẫu thanh toán
- Áp biểu mẫu thanh toán theo mẫu
- Xuất hóa đơn tài chính
- Theo dõi và chỉnh sửa hồ sơ thanh toán

Bước 3

Điều chỉnh giá HĐ

- Xác nhận khối lượng phát sinh ngoài hợp đồng
- Gửi văn bản đề xuất đơn giá phát sinh làm cơ sở thanh quyết toán
- Ký kết phụ lục hợp đồng cho khối lượng phát sinh
- Thanh toán khối lượng, đơn giá phát sinh theo mẫu số 4/TT08/BTC

QUÁ TRÌNH QUẢN LÝ THANH, QUYẾT TOÁN

Bước 2

Thực hiện hồ sơ thanh toán

- Biên bản nghiệm thu giai đoạn
- Bảng diễn giải khối lượng
- Bảng tổng hợp khối lượng
- Bảng tính giá trị đề nghị thanh toán mẫu 3a trong TT 08/2016
- Công văn đề nghị thanh toán
- Hóa đơn tài chính