# CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

**I. Giới thiệu:**

**1. Mô tả khái quát:**

**1.1.** Tên dự án: Đầu tư xây dựng Trường tiểu học Đại Đồng Thành số 2, phường Thuận Thành.

**1.2.** Nguồn vốn: Vốn đầu tư công ngân sách phường và các nguồn vốn hỗ trợ khác (nếu có).

**1.3.** Địa điểm thực hiện: Phường Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

**1.4.** Căn cứ pháp lý:

- Luật Xây Dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội nước cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15;

- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về Quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ về Quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

- Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng; Nghị định số 50/2021/NĐ - CP ngày 01/04/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng;

- Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Thông tư số 34/2026/TT-BXD ngày 25/6/2026 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết về cấp công trình xây dựng phục vụ quản lý hoạt động xây dựng;

- Thông tư 36/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành khác.

**1.5. Quy mô xây dựng, giải pháp thiết kế:**

1.5.1. Quy mô, nội dung xây dựng:

Đầu tư xây dựng Trường tiểu học Đại Đồng Thành số 2, phường Thuận Thành trên khu đất khoảng có diện tích 5.142,9 m2 dự án được chia làm các hạng mục cơ bản như sau:

+ Khối nhà hiệu bộ 04 tầng

+ Khối nhà lớp học 04 tầng

+ Khối nhà đa năng

+ Nhà bảo vệ

+ Nhà để xe giáo viên  - học sinh

+ Xây dựng mới bể nước pccc, hệ thống pccc đồng bộ

+ Xây dựng nhà trạm bơm, bể nước ngầm

+ Sân trường, Cây xanh cảnh quan.

+ Cổng, tường rào

+ Hạ tầng cấp điện, cấp thoát nước ngoài nhà;

- Đầu tư mua sắm, lắp đặt thêm thiết bị giảng dạy.

1.5.2. Giải pháp thiết kế cơ sở

1.5.2.1. Khối nhà Lớp học:

a) Giải pháp kiến trúc

Khối nhà lớp học được bố trí mặt sảnh chính quay về hướng Tây Nam. Công trình được bố trí trung tâm khu đất và

quay ra cổng chính của trường học. Khối công trình có chiều cao 04 tầng. Mặt bằng khối nhà được bố trí với lưới cột với bước cột là 3,6m nhịp là 7,8m tạo cho các phòng học có diện tích sử dụng hợp lý, đảm bảo theo tiêu chuẩn. Kích thước mặt bằng khối nhà lớp học là 81,85m x 10,2m, diện tích xây dựng là 985,7 m2, tổng diện tích sàn là 4.158,2 m2. Mỗi phòng học được bố trí 02 cửa sổ rộng 1,2m ở phía mặt sau của công trình, bố trí 02 cửa đi rộng 1,3m và 02 cửa sổ rộng 1,3m phía hành lang giao thông phía trước, đảm bảo ảnh sáng và thông gió cho các phòng học theo quy định.

b) Giải pháp kết cấu: Công trình có kết cấu móng cọc BTCT kết hợp hệ đài, giằng BTCT; hệ khung cột, vách, lõi BTCT chịu lực; dầm, sàn các tầng và khu cầu thang đổ BTCT toàn khối.

c) Giải pháp hoàn thiện: Được thiết kế đồng bộ theo tiêu chuẩn áp dụng.

d) Hệ thống kỹ thuật công trình: Hệ thống điện, thông gió, chống sét, thông tin liên lạc, chống mối được thiết kế, lắp đặt đồng bộ.

e) Hệ thống phòng cháy, chữa cháy được thiết kế, lắp đặt đồng bộ.

f) Các thiết bị điện, nước, vệ sinh, điều hòa, ... được thiết kế, lắp đặt đồng bộ.

1.5.2.2. Khối nhà hiệu bộ:

Khối nhà Hiệu bộ được bố trí mặt sảnh chính quay về hướng Đông Nam, quay ra sân trung tâm, có chiều cao 04 tầng. Mặt bằng khối nhà được bố trí với lưới cột với bước cột là 3,6m nhịp là 7,2m tạo cho các phòng làm việc có diện tích sử dụng hợp lý, kích thước mặt bằng khối nhà là 32,82m x 9,6m, diện tích xây dựng khoảng 325,3 m2, tổng diện tích sàn là 1.345,6 m2. Các phòng làm việc được bố trí cửa sổ rộng 1,2m theo từng bước gian nhìn ra sân phía sau khối nhà; bố trí 01 cửa đi theo từng bước gian và phía hành lang giao thông phía trước, đảm bảo ánh sáng và thông gió cho các phòng làm việc theo quy định.

b) Giải pháp kết cấu: Công trình có kết cấu móng cọc BTCT kết hợp hệ đài, giằng BTCT; hệ khung cột, vách, lõi BTCT chịu lực; dầm, sàn các tầng và khu cầu thang đổ BTCT toàn khối. Hành lang cầu sử dụng kết cấu thép.

c) Giải pháp hoàn thiện: Được thiết kế đồng bộ theo tiêu chuẩn áp dụng

d) Hệ thống kỹ thuật công trình: Hệ thống điện, thông gió, chống sét, thông tin liên lạc, chống mối được thiết kế, lắp đặt đồng bộ.

e) Hệ thống phòng cháy, chữa cháy được thiết kế, lắp đặt đồng bộ.

f) Các thiết bị điện, nước, vệ sinh, điều hòa,... được thiết kế, lắp đặt đồng bộ.

1.5.2.3. Khối nhà đa năng:

Khối nhà Đa năng được bố trí mặt sảnh chính quay về hướng Tây Bắc, quay ra sân trung tâm, có chiều cao 01 tầng. Khối nhà Đa năng được bố trí vuông góc với khối nhà lớp học 04 tầng. Khối nhà đa năng bố trí phòng tập Đa năng, phòng sinh hoạt văn hóa văn nghệ, phòng chức năng cho giáo viên. Mặt bằng khối nhà được bố trí không gian phòng tập đa năng với lưới cột với bước cột là 4,2m nhịp là 12,6 m tạo cho phòng tập đa năng có diện tích sử dụng hợp lý, sử dụng để giảng dạy và cho học sinh học các môn thể chất, thể thao trong nhà , rèn luyện sức khỏe. Ngoài không gian phòng tập đa năng khối nhà còn bố trí các phòng thay đồ và WC Nam nữ, các phòng phụ trợ với bước gian 4,2m và nhịp là 3,6m. Kích thước mặt bằng khối nhà là 29,4m x 16,2m, diện tích xây dựng khoảng 572,4 m2, tổng diện tích sàn là 832,1 m2. Phòng tập đa năng được bố trí vách kính kết hợp các hệ cửa sổ lật xung quanh khối nhà đảm bảo ánh sáng và thông gió tự nhiên cho khối nhà.

b) Giải pháp kết cấu: Công trình có kết cấu móng cọc BTCT kết hợp hệ đài, giằng BTCT; hệ khung cột, vách, lõi BTCT chịu lực; dầm, sàn các tầng và khu cầu thang đổ BTCT toàn khối. Hành lang cầu sử dụng kết cấu thép.

c) Giải pháp hoàn thiện: Được thiết kế đồng bộ theo tiêu chuẩn áp dụng

d) Hệ thống kỹ thuật công trình: Hệ thống điện, thông gió, chống sét, thông tin liên lạc, chống mối được thiết kế, lắp đặt đồng bộ.

e) Hệ thống phòng cháy, chữa cháy được thiết kế, lắp đặt đồng bộ.

f) Các thiết bị điện, nước, vệ sinh, điều hòa,... được thiết kế, lắp đặt đồng bộ.

1.5.2.4. Các hạng mục phụ trợ:

- Xây mới 01 cổng chính. Cổng chính có chiều rộng thông thủy là 10,25m với cảnh cửa sắt điện mở ( 04 cánh ) với 01 lối đi phụ bên phải rộng 2,5m với 2 cửa sắt mở.

- Xây mới lại hàng rào xung quanh khuôn viên trường. Hàng rào có trụ gạch kích thước 60cmx40cm, khoảng cách tim giữa các trụ là 3,3m. Hàng rào có phần chân đế xây gạch cao từ sân lên 70cm, phần phía trên xây tường kết hợp các ô thoáng bằng nan sắt. Bố trí các khe lún cho tương rào trên mỗi đoạn khoảng 33m hàng rào. Chiều dài hàng rào khoảng 266,8md.

- Nhà để xe: Bố trí xây dựng khu nhà để xe của học sinh được bố trí ở phía bên trái cổng chính và gần nhà bảo vệ để tiện công tác quản lý và trông coi . Nhà để xe có kết cấu cột sắt có bước cột là 3,3m, mái vì kèo thép hình gác xà gồ thép và

lợp tôn. Nhà xe học sinh có diện tích 124,5 m2.

- Trạm bơm: Bố trí xây dựng trạm bơm ở phía sau khối Nhà hiệu Bộ, sát với nhà để xe và vị trí khu đất dự trữ để lắp đặt Bể bơi di động. Trạm bơm có kích thước 6,22mx4,22m. Trạm bơm có chiều cao 01 tầng, có diện tích xây dựng 26,2m2. Trạm bơm có kết cấu móng băng BTCT, khung cột BTCT, sàn BTCT đổ tại chỗ.

- Bồn hoa, cây xanh: Bồn hoa của toàn bộ công trình diện tích 621,1 m2, Bồn hoa được xây bo bằng đá khối Thanh Hóa, mầu xanh ghi có kích thước viên 8cmx7cmx60cm. Bồn hoa được đổ lớp đất mầu để trồng cỏ và cây xanh. Hệ thống cây xanh của trường được trồng kết hợp giữa cây hoa trang trí và cây có tán rộng để che nắng, nhằm tăng không gian xanh cho công trình và điều tiết không khí cho toàn bộ công trình. Cây xanh được trồng với một số cây điển hình hay trồng trong trường học như: Cây Phượng đỏ, Bằng lăng tím, cây Dáng Hương, cây xà cừ... kết hợp với cây xanh hiện trạng trong khuôn viên trường.

- Sân trường: Sân trường được lát gạch Terrazzo kích thước 400x400 mầu xanh ghi. Diện tích sân lát gạch là : 2.246 m2.

**2. Mục đích tuyển chọn nhà thầu:**

- Lựa chọn được nhà thầu có tư cách hợp lệ, đủ điều kiện năng lực để thực hiện gói thầu, có giá dự thầu hợp lý.

- Đáp ứng được các nội dung yêu cầu chất lượng, tiến độ của gói thầu.

**II. Phạm vi công việc:**

**1. Mô tả về gói thầu:**

- Tên gói thầu: Gói thầu số 05: Tư vấn lập thiết kế bản vẽ thi công và dự toán.

- Phương thức lựa chọn nhà thầu: Một giai đoạn, hai túi hồ sơ

- Loại hợp đồng: Trọn gói.

- Giá gói thầu: 1.659.981.000 VNĐ (đã bao gồm thuế VAT).

- Thời gian thực hiện gói thầu: 30 ngày.

**2. Mô tả về phạm vi công việc của gói thầu:**

Nhà thầu Tư vấn sẽ thực hiện Gói thầu số 05: Tư vấn lập thiết kế bản vẽ thi công và dự toán thuộc Dự án: Đầu tư xây dựng Trường tiểu học Đại Đồng Thành số 2, phường Thuận Thành.

**2.1. Mô tả chi tiết phạm vi công việc đối với nhà thầu**

1.1. Phạm vi công việc: Nhà thầu thực hiện công tác lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình theo khoản 1.4 Mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng nêu trên

a. Yêu cầu về lập dự toán:

- Xác định chính xác khối lượng các công tác của từng hạng mục.

- Từ bản vẽ thiết kế và biên pháp tổ chức thi công xác định khối lượng công việc giá trị và các chi phí có liên quan.

- Công tác lập dự toán phải dựa trên các qui định hiện hành và các yêu cầu của Chủ đầu tư trong quá trình thiết kế.

- Bóc tách tiên lượng tất cả các khối lượng công việc của các hạng mục, xác định đơn giá phù hợp với tính toán thành tiền cho các công việc này, tính toán chi phí khác và tổng hợp chi phí xây dựng hạng mục.

- Bóc tách khối lượng phải đảm bảo khối lượng đầy đủ so với bản vẽ thiết kế, không bỏ sót các công việc thực hiện kể cả các công việc nằm trong biên pháp thi công, các qui định về đơn giá, chính sách thuế, các chi phí phải được cập nhật tại thời điểm lập dự toán.

b. Nội dung và quy cách hồ sơ:

- Hồ sơ thiết kế phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và phải được thể hiện trên các bản vẽ theo quy định. Hồ sơ thiết kế phải thể hiện được các khối lượng các công tác xây dựng để làm cơ sở xác định chi phí xây dựng công trình.

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công bao gồm:

• Thuyết minh: Phải giải thích đầy đủ các nội dung mà bản vẽ không thể hiện được.

• Bản vẽ: Phải thể hiện chi tiết tất cả các bộ phận của công trình, các cấu tạo với đầy đủ các kích thước, vật liệu và các thông số kỹ thuật để thi công chính xác và đủ điều kiện để lập dự toán thi công xây dựng công trình, các bản vẽ mặt đứng, mặt cắt và các bản vẽ chi tiết kiến trúc, kết cấu, phải thể hiện rõ ràng, đầy đủ các kích thước, vật liệu và thông số kỹ thuật theo quy định.

• Dự toán: Theo đơn giá, định mức, thông tư hướng dẫn hiện hành của của Nhà nước và tỉnh Bắc Ninh.

• Bản vẽ thiết kế phải có kích cỡ, tỷ lệ, khung tên và được thể hiện theo các tiêu chuẩn, quy phạm xây dựng hiện hành. Trong khung tên của từng bản vẽ phải có tên, chữ ký của người trực tiếp thiết kế, chủ trì thiết kế, chủ nhiệm thiết kế, người đại diện theo pháp luật của nhà thầu thiết kế và dấu của nhà thầu thiết kế xây dựng.

• Các thuyết minh, bản vẽ thiết kế, dự toán phải được đóng thành tập hồ sơ thiết kế theo khuôn khổ thống nhất có danh mục, đánh số, ký hiệu, để tra cứu và bảo quản lâu dài.

c. Đệ trình và thẩm định thiết kế

- Sau khi hoàn thành hồ sơ TKBVTC, dự toán, TVTK sẽ gửi trước đến Chủ đầu tư với số lượng theo quy định của hợp đồng.

- Khi nhận được các ý kiến của Chủ đầu tư và ý kiến của đơn vị thẩm định, TVTK sẽ giải trình các vấn đề liên quan trước cơ quan thẩm định và các cơ quan chức năng khác đồng thời sửa đổi những ý kiến hợp lý để hoàn thiện hồ sơ làm cơ sở cho Chủ đầu tư phê duyệt.

d. Nội dung dự toán xây dựng công trình

- Nội dung dự toán xây dựng công trình gồm chi phí xây dựng, phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng được quy định cụ thể như sau:

• Chi phí xây dựng;

• Chi phí thiết bị;

• Chi phí quản lý dự án;

• Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng của công trình;

• Chi phí khác của công trình;

• Chi phí dự phòng của công trình.

- Nhà thầu lập dự toán đảm bảo nội dung theo quy định của pháp luật hiện hiện hành

**2.2. Mô tả các nhiệm vụ cụ thể do nhà thầu phải tiến hành trong thời gian thực hiện hợp đồng tư vấn:**

2.2.1. Nhiệm vụ cụ thể: Tổ chức triển khai công việc Tư vấn thiết kế bản vẽ thi công, lập dự toán xây dựng đảm bảo theo đúng tiến độ của hợp đồng, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về thiết kế hiện hành và phù hợp với quy mô dự án, nhiệm vụ thiết kế được phê duyệt;

- Nhà thầu thực hiện giám sát tác giả trong quá trình thi công xây dựng công trình;

- Thực hiện lập quy trình bảo trì công trình xây dựng;

- Nhà thầu căn cứ vào khối lượng công việc lập thiết kế bản vẽ thi công dự toán cần thực hiện để tính toán toàn bộ chi phí chuyên gia thực hiện tất cả các công việc cho gói thầu.

2.2.2. Yêu cầu về chất lượng sản phẩm và nghiệm thu, bàn giao sản phẩm:

- Sản phẩm của hợp đồng tư vấn thiết kế xây dựng công trình bao gồm: Thuyết minh thiết kế, các bản vẽ và dự toán xây dựng công trình theo qui định của Nhà nước về thiết kế xây dựng công trình, các tài liệu liên quan, quy trình bảo trì công trình.

- Phần thuyết minh của sản phẩm thiết kế gồm có các nội dung tính toán và làm rõ phương án lựa chọn kỹ thuật, dây chuyền công nghệ, lựa chọn thiết bị, so sánh các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật kiểm tra các số liệu và làm căn cứ thiết kế; các chỉ dẫn kỹ thuật; giải thích những nội dung mà bản vẽ thiết kế chưa thể hiện được, phù hợp với E-HSMT của chủ đầu tư đặt ra.

- Bản vẽ phải thể hiện chi tiết các bộ phận của công trình, các kích thước, thông số kỹ thuật, vật liệu chính đảm bảo đủ điều kiện để thi công và lập dự toán xây dựng công trình.

- Dự toán công trình phải được lập phù hợp với thiết kế, các chế độ chính sách qui định về lập và quản lý chi phí xây dựng công trình và mặt bằng giá xây dựng công trình. Bảng dự toán công trình phải chính xác đầy đủ đúng theo bản vẽ thiết kế thi công, nếu có khối lượng phát sinh do tính toán sai dẫn đến làm tăng chi phí thì bên thiết kế phải bồi thường 100% chi phí do lập dự toán tính thiếu.

- Nhà thầu phải nêu rõ các yêu cầu kỹ thuật cụ thể, tiêu chuẩn thiết kế, thi công, lắp đặt và nghiệm thu cho tất cả các loại vật tư, vật liệu, thiết bị sử dụng cho công trình.

- Nhà thầu không được tự ý chỉ định tên nhà sản xuất, nơi sản xuất, nhà cung ứng các loại vật tư, vật liệu, thiết bị trong hồ sơ thiết kế.

- Số lượng hồ sơ sản phẩm của Hợp đồng là 06 bộ, và 01 bộ bằng file điện tử đọc được bằng những phần mềm tạo ra sản phẩm đó.

**2.3. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện DVTV:** Ngay khi Hợp đồng có hiệu lực. Nhân sự bố trí như nhà thầu kê khai trong E-HSDT, trường hợp thay thế phải có sự chấp thuận của chủ đầu tư và đảm bảo theo nguyên tắc nhân sự được thay thế có năng lực, kinh nghiệm chuyên môn bằng hoặc cao hơn nhân sự đề xuất trong E-HSDT.

**III. Báo cáo và thời gian thực hiện:**

Lên kế hoạch về thời gian thực hiện và tiến độ nộp báo cáo theo định kỳ.

- Báo cáo: Hàng tuần nhà thầu phải có báo cáo về công việc thực hiện của gói thầu cho chủ đầu tư.

- Nhà thầu tư vấn sẽ nộp cho chủ đầu tư các báo cáo và các tài liệu thuộcdịch vụ tư vấn cho từng nội dung công việc theo tiến độ đã dự kiến. Nhà thầu thông báo đầy đủ và kịp thời tất cả các thông tin liên quan đến công việc tư vấn có thể làm chậm trễ hoặc cản trở việc hoàn thành các công việc theo tiến độ và đề xuất giải pháp thực hiện.

- Nhà thầu tư vấn có trách nhiệm hoàn thành đúng tiến độ và giao nộp các sản phẩm tư vấn xây dựng. Nhà thầu có trách nhiệm trình bày và bảo vệ các quan điểm về các nội dung của công việc tư vấn trong các buổi họp trình duyệt của các cấp có thẩm quyền do chủ đầu tư tổ chức.

**IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:**

Nhà thầu phải bố trí đủ nhân sự để thực hiện gói thầu đảm bảo tiến độ dự án và yêu cầu công việc của gói thầu. Nhân sự cần thiết cho gói thầu và cho từng vị trí: được nêu cụ thể tại mục 3: tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật, chương 3.

**V. Trách nhiệm của chủ đầu tư:**

- Hướng dẫn Nhà thầu về những nội dung liên quan đến dự án và hồ sơ mời thầu; tạo điều kiện để Nhà thầu được tiếp cận với công trình, thực địa.

- Cử người có năng lực phù hợp để làm việc với Nhà thầu.

- Tạo điều kiện cho Nhà thầu thực hiện công việc tư vấn xây dựng.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác và đầy đủ của các tài liệu do mình cung cấp.

- Và thực hiện các trách nhiệm khác của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.