

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. Giới thiệu:

1. Tên công trình: Xây dựng Trung tâm dịch vụ, kỹ thuật điện phục vụ sản xuất tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III

- Chủ đầu tư: Tổng Công ty điện lực TP Hà Nội.

- Đại diện chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án phát triển điện lực Hà Nội.

2. Tên gói thầu: Gói thầu 08: Tư vấn giám sát thi công

3. Địa điểm xây dựng công trình:

- Địa điểm xây dựng: Lô đất HTKT-05 - Khu công nghiệp CNC1 - Khu CNC Hòa Lạc, Km 29 Đại lộ Thăng Long, xã Hòa Lạc, TP Hà Nội.

4. Mục tiêu của công trình:

- Quản lý, điều hành, kinh doanh lưới điện; cung cấp điện an toàn, liên tục, chất lượng cao cho Khu Công nghệ cao Hòa Lạc. Cung cấp dịch vụ kỹ thuật điện: lắp đặt, sửa chữa, bảo dưỡng, thí nghiệm thiết bị điện, khắc phục sự cố tại chỗ, kịp thời cho Khu Công nghệ cao Hòa Lạc. Tập kết, lưu kho vật tư điện phục vụ cho việc lắp đặt, sửa chữa, bảo trì mạng lưới cung cấp điện cho Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

5. Quy mô, chỉ tiêu kỹ thuật, giải pháp thiết kế chủ yếu (theo Thiết kế bản vẽ thi công được duyệt):

5.1. Giải pháp về bố trí tổng mặt bằng.

- Tổng diện khu đất xây dựng là 3.836 m². Phía Đông giáp trạm biến áp 110/35/22kV; Phía Bắc giáp lô đất dự trữ hạ tầng kỹ thuật; Phía Nam giáp dải cây xanh và tuyến đường 10*; Phía Tây giáp tuyến đường D - Khu CNC Hòa Lạc.

- Hạng mục chính công trình được bố trí thành hai khối nhà (nhà làm việc và nhà thí nghiệm) nằm ở giữa trung tâm của khu đất xây dựng, mạng lưới giao thông sân đường nội bộ nằm xung quanh. Giao thông nội bộ độc lập giữa khối công trình chức năng trung tâm dịch vụ với khối kỹ thuật phục vụ sản xuất, đảm bảo yêu cầu đường tiếp cận PCCC cho công trình theo quy định. Cổng mở ra tuyến đường 10* - Khu CNC Hòa Lạc. Nhà trực bảo vệ xây dựng cạnh cổng ra vào. Cây xanh được bố trí dọc hàng rào mặt tiếp giáp đường Khu CNC Hòa Lạc.

5.2. Giải pháp thiết kế chủ yếu các hạng mục công trình.

5.2.1 Nhà văn phòng làm việc.

- Diện tích xây dựng 804m², quy mô 5 tầng nổi + 1 tầng hầm + 1 tầng tum; chiều cao công trình là 29,9 m (chiều cao 5 tầng + 1 tầng tum từ cốt 0,00 là 26,8 m, chiều cao tầng hầm từ cốt 0,00 là -3,1 m); tổng diện tích sàn xây dựng là 4.872m². Thiết kế 02 thang máy, 02 thang bộ trong nhà, hành lang rộng 2,1m, tại mỗi tầng bố trí 01 khu vệ sinh chung chia 2 ngăn nam nữ riêng biệt.

- Giải pháp bố trí công năng: Tầng hầm bố trí khu vực để xe và phòng đặt máy bơm, kho, phòng kỹ thuật, điện..; Tầng 1 và tầng 2 bố trí các phòng làm việc và các phòng chức năng cho Công ty Thí nghiệm điện Điện lực Hà Nội; Tầng 3 và tầng 4 bố trí các phòng làm việc và các phòng chức năng cho Trung tâm Điều độ Hệ thống điện TP Hà Nội; Tầng 5 bố trí hội trường các phòng họp, phòng làm việc và phòng kỹ thuật điện; Tầng áp mái bố trí phòng kỹ thuật thang máy, bể nước.

- Giải pháp kiến trúc và vật liệu hoàn thiện: Giải pháp thiết kế khai thác hiệu quả ánh sáng và thông gió tự nhiên, sử dụng gam màu sáng chủ đạo, tạo sự hài hòa với cảnh quan xung quanh khu vực dự án. Nền sàn lát gạch granite, WC lát gạch granite chống trơn, sàn tầng hầm, thang bộ và phòng kỹ thuật sơn epoxy chống trơn trượt, phòng trung tâm điều khiển và phòng máy chủ làm sàn nâng; Trần thạch cao khung xương chìm và nổi phù hợp theo từng loại phòng; Cửa đi, cửa sổ, vách kính sử dụng khung nhôm hệ, kính an toàn, cửa hội trường sử dụng cửa gỗ công nghiệp, cửa chống cháy theo quy định vị trí phòng; Tường khu WC ốp gạch granite, mặt ngoài thang máy ốp gạch marble, còn lại bả matit, lăn sơn 3 nước.

- Giải pháp kết cấu: Móng cọc BTCT, thân sử dụng giải pháp khung BTCT chịu lực, sàn sườn toàn khối bằng BTCT, tường bao che xây gạch không nung. Mái đổ bê tông và chống thấm, chống nóng theo quy định.

- Giải pháp chiếu sáng: Thiết bị chiếu sáng trong hạng mục công trình sử dụng chủ yếu là đèn led panel 36W/600x600 lắp âm trần, đèn led downlight 12w/D175 lắp âm trần. Các khu vực sảnh và hành lang dùng đèn led ốp trần 20w/D300. Khu vực vệ sinh dùng các đèn downlight âm trần chống thấm 9w/D150.

5.2.2 Nhà thí nghiệm thiết bị điện.

- Diện tích xây dựng là 1.082m², gồm 1 tầng và 1 tầng lửng, chiều cao công trình từ cốt sân đường là 23,09 m; tổng diện tích sàn xây dựng là 1.264 m².

- Giải pháp bố trí công năng: Tầng 1 gồm kho dụng cụ, kho vật tư thiết bị điện, khu thí nghiệm thiết bị điện, phòng đo PD máy biến áp; Tầng lửng diện tích 194 m² bố trí sảnh nghỉ, văn phòng điều hành, phòng vận hành điều khiển thiết bị. Lắp đặt hệ cầu trục 10 tấn.

- Giải pháp kiến trúc và vật liệu hoàn thiện: Hình khối, kiến trúc phù hợp kiểu dáng

nhà xưởng, thí nghiệm. Trần tầng lửng sử dụng trần thạch cao khung xương chìm; Mái lợp tôn chống nóng 03 lớp; Sử dụng cửa khung nhôm hệ kính an toàn, cửa trượt khung thép hộp pano tôn và cửa cuốn phù hợp với nhu cầu từng vị trí. Sàn tầng lửng lát gạch granite

- Giải pháp kết cấu: móng cọc BTCT, phần thân sử dụng giải pháp khung thép tổ hợp, sàn liên hợp chịu lực, mái kèo thép tổ hợp đỡ xà gồ. Nền BTCT tăng cứng hardener, sàn tầng lửng dùng sàn deck. Tường bao nhà thân dưới cao 7,4m xây gạch, đoạn thân trên ốp tôn seamlock. Bố trí 01 thang bộ kết cấu thép.

- Giải pháp chiếu sáng: Thiết bị chiếu sáng trong hạng mục công trình sử dụng chủ yếu là đèn led panel 36W/600x600 lắp âm trần, đèn led downlight 12w/D175 lắp âm trần, đèn rọi nhà xưởng 200W/D400.

5.2.3 Các hạng mục phụ trợ khác.

- Xây dựng nhà bảo vệ 20m², quy mô 1 tầng, bố trí phòng trực bảo vệ và khu vệ sinh, nhà khung BTCT, móng đơn BTCT, tường xây gạch, nền lát gạch granite, WC lát gạch ceramic chống trơn, cửa sử dụng khung nhôm hệ kính an toàn, mái lợp tôn, tường bả matit lăn sơn 3 nước. Thiết bị chiếu sáng trong phòng bảo vệ sử dụng là đèn tuýp led, khu vệ sinh sử dụng đèn ốp trần.

- Cổng, tường rào: Gồm một cổng chính rộng 6,5m và một cổng phụ rộng 1,55m, cánh cổng bằng thép hộp sơn tĩnh điện, đóng mở bằng động cơ điện. Tường rào gồm tường rào kín (xây gạch) cao 2,45m và tường rào thoáng (song thép) cao 2,1m, khoảng cách 4m bố trí 1 trụ BTCT, móng BTCT.

- Ga ra xe máy: Xây dựng một nhà để xe nằm sát hàng rào phía đông khu đất, dài 25m, rộng 3m, cao 2,7m. Sử dụng hệ cột thép mạ kẽm, kết hợp xà gồ thép hộp mạ kẽm, lợp mái tôn sóng vuông.

- Xây dựng một bể chứa nước phục vụ cấp nước chữa cháy, nước sinh hoạt, tưới cây xanh, dung tích bể khoảng 500m³, bể đặt ngầm, kết cấu bằng BTCT.

- Cây xanh: Bố trí cây xanh tạo cảnh quan mặt tiếp giáp đường của khu đất.

5.2.4 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Giải pháp san nền: Thiết kế san nền theo hiện trạng tự nhiên của khu đất, đảm bảo tự chảy, với cao độ từ 13,5 m đến 13,7 m, dốc dần từ giữa khu đất ra phía xung quanh (theo phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tại quyết định số 287/QĐ-CNCHL ngày 26/12/2024). Xây kè đá học tại các đoạn chênh cốt với khu đất tiếp giáp.

- Đường giao thông: Đường nội bộ rộng từ 3,5m đến 10m, đường kết nối công trình với giao thông bên ngoài Khu Công nghệ cao Hòa Lạc rộng 12m, có vỉa hè rộng 3m. Kết cấu mặt đường bằng bê tông asphalt. Phương án kết nối đảm bảo an toàn hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và nổi, lối lên xuống cho xe và người khuyết

tật.

- Hệ thống cấp nước: Điểm đầu nối cấp nước của dự án được xác định tại hõng chờ cấp nước tuyến ống gang DN100 trên tuyến đường 10* (thỏa thuận tại văn bản số 603/NSHN-KT ngày 13/3/2025 của Công ty Nước sạch Hà Nội). Đường ống cấp nước sử dụng vật liệu HDPE gồm: tuyến ống đầu nối từ nguồn vào bể chứa ngầm, nước từ bể chứa ngầm được bơm lên bể Inox trên tầng mái sau đó cấp xuống các vị trí sử dụng nước.

- Hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa trên mái theo sê nô được thu vào các đường ống dẫn xuống thoát vào rãnh thoát nước ngoài nhà, sau đó thoát vào hệ thống thoát nước khu vực. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống BTCT D300, D400 sau đó thoát hệ thống thu gom nước mưa D1500 trên tuyến đường 10* - Khu CNC Hòa Lạc.

- Hệ thống thoát nước thải: Nước thải được thoát ra hố ga, cống D500 trên tuyến đường 10* (theo Biên bản thỏa thuận số 24/2025/TTĐN ngày 02/4/2025 giữa Ban Quản lý các Khu CNC và Khu công nghiệp TP Hà Nội và Ban QLDA Phát triển điện lực Hà Nội). Thoát nước sàn, lavabo, nước thoát bếp được thu vào các ống dẫn đứng dẫn xuống và thoát ra hệ thống thoát nước thải ngoài nhà. Thoát nước thải bồn cầu được dẫn vào bể tự hoại để xử lý cục bộ sau đó dẫn ra hệ thống thoát nước thải ngoài nhà. Đường ống thoát nước thải ngoài nhà sử dụng ống PVC đầu nối ra hệ thống thoát chung của Khu CNC Hòa Lạc.

- Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Gồm hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy ngoài nhà kết hợp hệ thống hõng nước chữa cháy vách tường và hệ thống chữa cháy tự động sprinkler, hệ thống chữa cháy khí FM-200 hệ thống đèn exit và đèn chiếu sáng sự cố, hệ thống tăng áp hút khói, cấp bù khí. Bình bột, nội quy tiêu lệnh.

- Hệ thống cấp điện: Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ mạng lưới điện trung thế 22kV khu vực, cấp điện trực tiếp tại trạm cắt số 1-mạch vòng 2: 467-483 E1.54 Hòa Lạc (theo Quyết định số 2113/QĐ-EVNHANOI ngày 11/3/2025 của Tổng công ty Điện lực TP Hà Nội).

+ Xây dựng 01 trạm biến áp hợp bộ kiểu Kiots/01 máy biến áp có công suất 630kVA và triển khai kéo rải tuyến cáp ngầm 22kV 3x240mm² từ trạm biến áp xây mới đến trạm cắt số 1. Trang bị 01 máy phát điện dự phòng công suất 630kVA.

+ Giải pháp cấp điện cho công trình được thiết kế theo nguyên tắc chung: từ tủ điện phân phối tổng tại tầng 1, theo trục kỹ thuật đến các tủ điện tại mỗi tầng. Tủ điện tầng phân phối đến tủ điện phòng và đến các thiết bị điện.

- Mạng LAN nội bộ: Lắp đặt mạng máy tính trong nội bộ cho 02 tòa nhà Văn phòng

làm việc và nhà thí nghiệm thiết bị điện gồm 02 mạng (có dây và không dây-Wifi), kết nối song song độc lập.

- Mạng có dây: phục vụ việc truy nhập dữ liệu nội bộ của Tổng Công ty và nhân viên làm việc tại văn phòng đồng thời truy cập internet theo quản lý của IT.
- Mạng không dây-wifi đáp ứng yêu cầu bao phủ wifi trong nội bộ 02 tòa nhà và kết nối tín hiệu Internet từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng (VTCC), không kết nối vào mạng LAN nội bộ của tòa nhà.
- Hệ thống Camera: Lắp đặt hệ thống camera trong nội bộ tòa nhà. Hệ thống đáp ứng yêu cầu giám sát an ninh và phòng chống cháy nổ.
- Hệ thống kiểm soát vào ra: Lắp đặt hệ thống kiểm soát lối vào các phòng chức năng trong tòa nhà, cho phép những người được phép đi vào từng khu vực dựa trên quyền được cấp từ người quản lý an ninh.
- Hệ thống âm thanh thông báo: Trang bị hệ thống âm thanh cho phép phát đi thông điệp, bản tin, cảnh báo...từ phòng quản trị đến các khu vực tòa nhà.
- Hệ thống chiếu sáng: Gồm chiếu sáng các phòng chức năng, khu vực hành lang và chiếu sáng sự cố, chiếu sáng ngoài nhà, hệ thống này được thiết kế theo tiêu chuẩn chiếu sáng nhân tạo trong công trình dân dụng, đảm bảo theo tiêu chuẩn hiện hành bằng việc sử dụng phương pháp chiếu sáng tự nhiên kết hợp với chiếu sáng cục bộ.
- Giải pháp điều hòa không khí, thông gió: Nhà văn phòng làm việc sử dụng hệ thống điều hòa không khí trung tâm VRV/VRF có máy nén biến tần, dụng giàn lạnh âm trần kiểu casset; Hạng mục Nhà thí nghiệm thiết bị điện và Nhà bảo vệ sử dụng hệ thống điều hòa cục bộ kiểu treo tường.
- Hệ thống chống sét và tiếp địa: Toàn bộ công trình được bảo vệ chống sét đánh thẳng bằng 1 kim thu sét tia tiên đạo đặt ở vị trí cao nhất của công trình, cấp bảo vệ cấp IV, có bán kính bảo vệ $R=71m$. Cọc tiếp địa: sử dụng cọc thép mạ đồng $\varnothing 16$ dài 2,4 m được chôn thẳng đứng và cách mặt đất 0,8 m. Khoảng cách giữa cọc với cọc là 5 m. Đảm bảo điện trở tiếp địa $R \leq 1\Omega$.

Ghi chú:

- + Chi tiết công việc xây lắp dự kiến của công trình theo file đính kèm. Nhà thầu phải thực hiện giám sát thi công xây dựng và lắp đặt vật tư, thiết bị cho toàn bộ công trình kể từ khi khởi công cho đến khi công trình hoàn thành đưa vào sử dụng.
- + Nhà thầu tham chiếu quy mô, tính chất của công trình, phạm vi công việc phải thực hiện, khối lượng công việc xây lắp và Bản vẽ, thuyết minh thiết kế công trình để đề xuất biện pháp tổ chức thực hiện và chào giá gói thầu.

II. Phạm vi công việc:

1. Nhiệm vụ của nhà thầu:

1.1. Tư vấn giám sát thi công xây dựng và lắp đặt toàn bộ công trình: “Xây dựng Trung tâm dịch vụ, kỹ thuật điện phục vụ sản xuất tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc” tuân thủ theo đúng các Quy trình, quy định hiện hành nhằm hoàn thành đúng tiến độ, đúng thiết kế, đảm bảo chất lượng và an toàn thi công xây dựng công trình.

- Giám sát về chất lượng, khối lượng thực hiện, tiến độ, an toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ trong quá trình thi công theo đúng quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ; các Nghị định chuyên ngành liên quan và các thông tư hướng dẫn liên quan hiện hành.

- Công tác giám sát của nhà thầu phải đảm bảo tính độc lập, trung thực, khách quan theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước. Trong quá trình giám sát thi công, nếu phát hiện những việc bất hợp lý thì bên B trao đổi và có văn bản báo cáo ngay cho đại diện Chủ đầu tư để giải quyết.

1.2. Quản lý chất lượng công trình: Nhà thầu phải có trách nhiệm lập hệ thống quản lý chất lượng, mục tiêu, chính sách chất lượng phù hợp với dự án trình Chủ đầu tư trong vòng 14 ngày kể từ ngày ký hợp đồng.

Nhà thầu phải tuân thủ các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng tuân thủ Quy trình quản lý chất lượng công trình của Tập đoàn Điện lực Việt Nam ban hành kèm theo Quyết định số 1100/QĐ-EVN ngày 25/7/2022; Quy định về công tác đầu tư xây dựng trong Tổng công ty Điện lực TP Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 4891/QĐ-EVNHANOI ngày 31/5/2025, Quyết định số 789/QĐ-EVN ngày 10/06/2025 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam về việc ban hành quy định về công tác đầu tư xây dựng trong Tập Đoàn Điện lực Việt Nam. Đối với các thiết bị đặc thù, nhà thầu phải giám sát thi công lắp đặt, vận hành theo đúng quy trình và hướng dẫn của nhà sản xuất.

1.3. Nhà thầu phải đảm bảo huy động đầy đủ nhân sự tham gia giám sát công trình phù hợp với tiến độ thi công xây lắp, phải đảm bảo huy động đầy đủ số lượng nhân sự chủ chốt trên công trường đối với mỗi giai đoạn thi công xây lắp. Trong trường hợp thay đổi nhân sự của gói thầu, nhà thầu phải có văn bản trình bày lý do hợp lý và đề xuất kèm theo hồ sơ năng lực nhân sự, trình Chủ đầu tư chấp thuận trước khi

thực hiện.

1.4. Nhà thầu phải bố trí đầy đủ trang thiết bị phục công tác giám sát thi công xây dựng và lắp đặt vật tư thiết bị cho công trình để đảm bảo chất lượng công trình, toàn bộ thiết bị phục vụ công tác giám sát phải được kiểm định đảm bảo tiêu chuẩn theo quy định.

1.5. Nộp báo cáo cho chủ đầu tư trong thời hạn và theo các hình thức đúng quy định trong hồ sơ mời thầu (báo cáo tuần, tháng và các báo cáo đột xuất). Yêu cầu nhà thầu hàng ngày gửi báo cáo đính kèm hình ảnh thi công của công trường vào địa chỉ email: kythuatx10@gmail.com.

Nhà thầu phải có trách nhiệm đảm bảo công cụ giám sát, cập nhật hình ảnh kịp thời, đầy đủ dữ liệu trên phần mềm quản lý đầu tư xây dựng của Tập đoàn Điện lực Việt Nam theo quy định.

1.6. Nhà thầu nộp đề cương giám sát công trình cho Chủ đầu tư trong vòng 14 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng.

1.7. Nhà thầu phải lập báo cáo về công tác giám sát thi công xây dựng công trình theo nội dung quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021, gửi chủ đầu tư và chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, khách quan đối với những nội dung trong báo cáo này.

1.8. Cùng với việc thực hiện cập nhật nhật ký giám sát (giấy) theo quy định hiện hành, nhà thầu phải đảm bảo đủ trang thiết bị và nhân lực để cập nhật vào nhật ký điện tử và áp dụng chữ ký số theo đúng quy định hướng dẫn của Bên A.

3. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện dịch vụ tư vấn:

- Ngay sau khi khởi công công trình.
- Thời gian thực hiện gói thầu: **270 ngày** (theo tiến độ xây lắp công trình).
- Nhà thầu phải thực hiện giám sát thi công xây dựng và lắp đặt vật tư, thiết bị cho toàn bộ công trình kể từ khi khởi công cho đến khi công trình hoàn thành đưa vào sử dụng.

*** Ghi chú về thuế VAT chào thầu:**

- Về thuế suất Giá trị gia tăng (VAT) chào thầu:

+ Giá dự thầu của nhà thầu phải bao gồm toàn bộ các khoản thuế, phí, lệ phí (nếu có) áp theo thuế suất, mức phí, lệ phí tại thời điểm 28 ngày trước ngày có thời điểm

đóng thầu. Thời điểm hiện tại mức thuế suất VAT đối với các hạng mục công việc của gói thầu là 8% theo quy định của Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025.

+ Trong quá trình thực hiện hợp đồng, trường hợp tại thời điểm nghiệm thu hoàn thành thanh toán chi phí tư vấn nếu chính sách về thuế VAT có sự thay đổi (tăng hoặc giảm) thì Hai Bên sẽ thực hiện điều chỉnh thuế VAT để xác định giá trị thanh toán chi phí tư vấn của hợp đồng tuân thủ theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước tại thời điểm nghiệm thu thanh toán.

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

Nhà thầu phải nộp báo cáo định kỳ tình hình thực hiện, tiến độ thực hiện, các khó khăn vướng mắc (nếu có) hàng tuần trong suốt quá trình thi công.

Nhà thầu phải nộp báo cáo đột xuất về việc thi công dự án nếu được đại diện chủ đầu tư yêu cầu.

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Yêu cầu về nhân sự cần thiết và từng vị trí cho gói thầu được nêu cụ thể tại mục yêu cầu về Nhân sự chủ chốt trong Bảng Tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật của E-HSDT (Mục 2, Chương III).

V. Trách nhiệm của đại diện Chủ đầu tư:

- Phối hợp chặt chẽ với Nhà thầu trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng.
- Cung cấp cho Nhà thầu những văn bản, tài liệu có liên quan đến dự án (nếu có).
- Giám sát, kiểm tra Nhà thầu thực hiện dịch vụ tư vấn.