

PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. GIỚI THIỆU:

1. Tên dự án: Xác định chỉ số giá xây dựng năm 2026 và chỉ số giá chuyển đổi.

2. Tên gói thầu: Gói thầu số 03: Xác định chỉ số giá xây dựng năm 2026 và chỉ số giá chuyển đổi.

3. Chủ đầu tư: Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk

4. Nguồn vốn: Ngân sách Nhà nước năm 2026

5. Hình thức lựa chọn nhà thầu: Đấu thầu rộng rãi trong nước (qua mạng)

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

7. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà thầu: Quý II/2026

8. Loại hợp đồng: Trọn gói.

9. Thời gian thực hiện gói thầu: 190 ngày

10. Mục đích tuyển chọn nhà thầu: Lựa chọn đơn vị tư vấn có đủ năng lực để thực hiện Gói thầu số 03: Xác định chỉ số giá xây dựng năm 2026 và chỉ số giá chuyển đổi

11. Sản phẩm của dự án:

- Báo cáo tổng hợp kết quả khảo sát, tính toán;
- Hệ thống bảng biểu tổng hợp số liệu khảo sát;
- File dữ liệu điện tử, file tính toán gốc;
- Thuyết minh phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng và chỉ số giá chuyển đổi;
- Cơ sở dữ liệu phục vụ công tác quản lý, cập nhật và công bố chỉ số giá xây dựng của Sở Xây dựng trong các năm tiếp theo;
- Tập chỉ số giá xây dựng năm 2026 theo năm gốc 2025 trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;
- Tập chỉ số giá xây dựng năm 2026 theo năm gốc 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk (cũ);
- Tập chỉ số giá xây dựng năm 2026 theo năm gốc 2020 trên địa bàn tỉnh Phú Yên (trước đây).
- Tập cơ cấu tỷ trọng gốc (năm gốc 2025) cho giai đoạn 2026-2030.

II. Nội dung và phạm vi công việc:

1. Mục tiêu.

a. Xác định chỉ số giá xây dựng hàng năm trên địa bàn tỉnh:

Căn cứ vào các nội dung về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, việc ban hành chỉ số giá xây dựng hàng tháng, quý và năm trên địa bàn tỉnh để các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham khảo làm cơ sở quản lý chi phí đầu tư xây dựng, cụ thể:

- Làm cơ sở xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình, giá gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng;
- Làm cơ sở quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, điều chỉnh suất vốn đầu tư và giá bộ phận kết cấu công trình.

b. Xây dựng chỉ số giá chuyển đổi gốc riêng biệt cho địa bàn tỉnh Đắk Lắk và tỉnh Phú Yên (trước hợp nhất):

Căn cứ vào yêu cầu quản lý nhà nước trong lĩnh vực xây dựng và thực tiễn áp dụng chỉ số giá xây dựng công trình, việc xây dựng chỉ số giá chuyển đổi gốc có vai trò đặc biệt quan trọng. Để đảm bảo tính chính xác, khách quan và phù hợp với thực tiễn, việc xây dựng riêng biệt **Chỉ số giá chuyển đổi gốc năm 2026 so với năm 2020** cho địa bàn tỉnh Đắk Lắk và tỉnh Phú Yên (trước hợp nhất) là hết sức cần thiết, dựa trên các lý do sau:

- Sự khác biệt về dữ liệu đầu vào và đặc thù địa phương:
 - + Danh mục công trình và số liệu đầu vào phục vụ tính toán chỉ số gốc năm 2020 của hai địa phương có sự khác biệt cơ bản. Điều này phản ánh rõ nét điều kiện thực tế, đặc thù về kinh tế - xã hội, địa hình, đơn giá vật liệu, nhân công và mặt bằng giá xây dựng tại từng khu vực;
 - + Mỗi địa phương có các dự án đầu tư trọng điểm, cơ cấu chi phí và nguồn cung ứng vật tư khác nhau, dẫn đến sự biến động giá không đồng nhất.
- Đảm bảo tính khách quan, chính xác và phù hợp thực tiễn:
 - + Việc tính toán chỉ số giá một cách độc lập cho từng địa phương sẽ đảm bảo tính khách quan, chính xác, phản ánh đúng tình hình biến động giá xây dựng thực tế của từng khu vực trước thời điểm có khả năng sáp nhập hoặc điều chỉnh địa giới hành chính;
 - + Tránh việc áp dụng chỉ số chung có thể dẫn đến sai lệch, gây khó khăn cho công tác lập, thẩm định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
- Cơ sở quan trọng cho công tác quản lý và hoạch định chính sách:
 - + Chỉ số giá chuyển đổi gốc được xây dựng riêng biệt sẽ là cơ sở quan trọng phục vụ công tác nghiên cứu, đánh giá biến động giá xây dựng công trình một cách chi tiết, chuyên sâu cho từng địa bàn;

+ Đây là căn cứ không thể thiếu để lập kế hoạch đầu tư công trung hạn và dài hạn, điều chỉnh quy hoạch xây dựng và quản lý hiệu quả chi phí đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật, từ khâu lập, thẩm định đến triển khai và quyết toán dự án, tối ưu hóa nguồn vốn đầu tư.

Đồng thời, việc xây dựng chỉ số giá riêng biệt sẽ tạo tiền đề vững chắc cho công tác **tích hợp dữ liệu** và **xây dựng chỉ số chung** sau này, đảm bảo sự chuyển tiếp thông suốt và hiệu quả trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng của tỉnh sau sáp nhập.

c. Cơ cấu tỷ trọng gốc (năm gốc 2025) cho giai đoạn 2026-2030

- Việc xác định cơ cấu tỷ trọng chi phí các yếu tố đầu vào (vật liệu, nhân công, máy thi công) tại năm gốc 2025 là nội dung then chốt để thiết lập hệ thống chỉ số giá cho chu kỳ kế hoạch 5 năm tới, hướng tới các mục tiêu cụ thể sau:

- Thiết lập hệ thống quyền số phù hợp với trình độ công nghệ mới:

+ Xác định lại tỷ trọng chi phí của từng nhóm vật liệu, loại nhân công và ca máy thi công dựa trên mặt bằng công nghệ và định mức xây dựng thực tế của năm 2025.

+ Phản ánh sự dịch chuyển trong cơ cấu chi phí khi các địa phương (Đắk Lắk, Phú Yên) tăng cường áp dụng cơ giới hóa, sử dụng vật liệu xây dựng mới, vật liệu xanh và các công nghệ thi công hiện đại so với thời kỳ 2020.

- Làm cơ sở tính toán chỉ số giá xây dựng cho giai đoạn 2026-2030:

+ Cơ cấu tỷ trọng gốc năm 2025 sẽ đóng vai trò là "quyền số cố định" để tính toán chỉ số giá xây dựng hàng tháng, quý, năm cho giai đoạn 2026-2030 theo phương pháp bình quân gia quyền.

Đảm bảo tính thống nhất và khả năng so sánh của dữ liệu chi phí xuyên suốt giai đoạn 5 năm, giúp các cơ quan quản lý theo dõi chính xác diễn biến giá cả thị trường xây dựng trên địa bàn.

- Phục vụ công tác dự báo và lập kế hoạch vốn đầu tư công:

+ Cung cấp dữ liệu nền tảng để tính toán chính xác chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá (G_{dp2}) trong tổng mức đầu tư và dự toán công trình cho các dự án triển khai trong giai đoạn 2026-2030.

+ Hỗ trợ các cơ quan chức năng trong việc lập kế hoạch đầu tư công trung hạn, đảm bảo nguồn vốn được phân bổ sát với biến động thực tế của thị trường, hạn chế tình trạng thiếu hụt vốn do biến động giá ngoài dự kiến.

- Tạo sự chuyển tiếp và đồng bộ hóa dữ liệu sau hợp nhất:

+ Việc xây dựng cơ cấu tỷ trọng gốc năm 2025 một cách khoa học và chi tiết cho từng địa phương sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc tích hợp, xây dựng bộ chỉ số giá chung sau khi thực hiện sáp nhập địa giới hành chính.

+ Giúp chuẩn hóa danh mục các loại công trình đại diện và giỏ mặt hàng vật liệu xây dựng chủ yếu, đảm bảo công tác quản lý chi phí không bị gián đoạn và có sự kế thừa chặt chẽ giữa hai giai đoạn.

- Tăng cường tính minh bạch trong điều chỉnh giá hợp đồng: Xác định rõ ràng tỷ trọng các yếu tố chi phí chính làm cơ sở để các chủ đầu tư và nhà thầu thỏa thuận, áp dụng công thức điều chỉnh giá hợp đồng (hệ số K) một cách công bằng, khách quan, phù hợp với đặc thù chi phí của từng loại hình công trình tại địa phương

2. Yêu cầu

- Trên cơ sở phương pháp do Bộ Xây dựng ban hành, Sở Xây dựng chủ trì, thuê các tổ chức có đủ năng lực thực hiện khảo sát, xác định lại cơ cấu tỷ trọng gốc năm 2025 làm cơ sở để xác định chỉ số giá năm 2026 và các năm tiếp theo, đồng thời xác định chỉ số giá chuyển tiếp theo hướng dẫn tại Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 03/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Nguồn thông tin phục vụ cho việc khảo sát, xác định chỉ số giá thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục II Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Phụ lục II Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 03/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Sản phẩm bàn giao bao gồm:
+ Báo cáo tổng hợp kết quả khảo sát, tính toán;
+ Hệ thống bảng biểu tổng hợp số liệu khảo sát;
+ File dữ liệu điện tử, file tính toán gốc;
+ Thuyết minh phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng và chỉ số giá chuyển đổi;

+ Cơ sở dữ liệu phục vụ công tác quản lý, cập nhật và công bố chỉ số giá xây dựng của Sở Xây dựng trong các năm tiếp theo.

+ Chỉ số giá xây dựng năm 2026 theo năm gốc 2025 trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

+ Chỉ số giá chuyển đổi năm 2026 theo năm gốc 2020 trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk (cũ).

+ Chỉ số giá chuyển đổi năm 2026 theo năm gốc 2020 trên địa bàn tỉnh Phú Yên (trước đây).

+ Cơ cấu tỷ trọng gốc (năm gốc 2025) cho giai đoạn 2026-2030.

- Thực hiện **xác định và lập hồ sơ công bố chỉ số giá xây dựng định kỳ hàng tháng, quý và năm** theo quy định tại Thông tư số 11/2018/TT-BXD và Thông tư số 13/2021/TT-BXD; bảo đảm đầy đủ các loại chỉ số giá xây dựng phục vụ công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh. Trong đó cần quy định rõ: Chỉ số giá xây dựng công trình; Chỉ số giá phần xây dựng; Chỉ số giá vật liệu xây dựng, nhân công, máy thi công; Chỉ số giá vật liệu xây dựng chủ yếu; Chỉ số giá xây dựng theo loại công trình và theo khu vực (nếu có).

- Định kỳ hàng tháng, quý và năm Sở Xây dựng sẽ công bố tập chỉ số giá xây dựng để các cơ quan, tổ chức và cá nhân tham khảo, áp dụng trong việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

3. Phương pháp khảo sát, thu thập, tổng hợp và xử lý số liệu phục vụ xác định chỉ số giá xây dựng.

- Nhà thầu cần thuyết minh về các nội dung sau:

+ Phạm vi khảo sát giá vật liệu xây dựng, nhân công, giá ca máy và thiết bị thi công;

+ Nguyên tắc lựa chọn công trình đại diện, danh mục vật liệu khảo sát và nguồn dữ liệu đầu vào;

+ Phương pháp xác định cơ cấu tỷ trọng chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công;

+ Phương pháp xử lý số liệu bất thường, chênh lệch dữ liệu và kiểm soát độ tin cậy của số liệu khảo sát.

- Nhà thầu tự vẫn thực hiện việc xác định chỉ số giá xây dựng theo đúng trình tự hướng dẫn tại Phụ lục II Thông tư số 13/2021/TT-BXD; trong đó việc lựa chọn công trình đại diện phải bảo đảm phù hợp với loại hình công trình phổ biến trên địa bàn tỉnh và số lượng công trình đại diện lựa chọn không ít hơn 03 công trình đối với từng loại công trình công bố chỉ số giá xây dựng.

- Đối với nội dung "chỉ số giá chuyển đổi", nhà thầu cần thuyết minh rõ thuyết minh phương pháp tính, thuật toán áp dụng, hệ số điều chỉnh dịch chuyển giữa các năm gốc nhằm đảm bảo tính kế thừa pháp lý.

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

- Sau khi ký hợp đồng, hai bên sẽ thỏa thuận chi tiết về kế hoạch thực hiện Gói thầu số 03: Xác định chỉ số giá xây dựng năm 2026 và chỉ số giá chuyển đổi

- Khi kết thúc những đợt thực hiện công việc thì Nhà thầu phải báo cáo cho Chủ đầu tư.

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Mỗi nhân sự chỉ tham gia duy nhất một vị trí trong gói thầu. Trường hợp một nhân sự tham gia nhiều vị trí trong gói thầu thì chỉ được xét chấm điểm một vị trí.

Nhà thầu phải có bảng kê khai nhân sự tham gia gói thầu này. Nhà thầu gửi kèm E-HSDT bản quét (bản chính hoặc bản sao chứng thực) các tài liệu sau đây của các nhân sự để phục vụ cho công tác đánh giá E-HSDT:

- Bảng cấp, bằng tốt nghiệp đại học trở lên (có thể hiện rõ chuyên ngành yêu cầu, trường hợp trong văn bằng không thể hiện rõ chuyên ngành yêu cầu thì cần có tài liệu để chứng minh như: Giấy chứng nhận tốt nghiệp; Bảng điểm kết quả học tập đại học,...);

- Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng (nếu có);

- Hợp đồng lao động (Đối với trường hợp thuộc quản lý của Nhà thầu); hoặc tài liệu chứng minh có thể sẵn sàng huy động cho gói thầu (Đối với trường hợp không thuộc Nhà thầu quản lý);

- Kinh nghiệm thực hiện gói thầu tư vấn: Theo yêu cầu chi tiết tại các nội dung;

- Lý lịch chuyên gia tư vấn theo Mẫu số 07 của E-HSMT.

Trường hợp liên danh dự thầu, Nhân sự của liên danh được tính bằng tổng Nhân sự của tất cả các thành viên trong liên danh.

V. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

- Phối hợp cung cấp đầy đủ tài liệu cần thiết có liên quan, phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu thực hiện công việc Gói thầu số 03: Xác định chỉ số giá xây dựng năm 2026 và chỉ số giá chuyển đổi.

- Bố trí cán bộ có trách nhiệm và chuyên môn làm việc với nhà thầu Gói thầu số 03: Xác định chỉ số giá xây dựng năm 2026 và chỉ số giá chuyển đổi

- Cùng hợp tác với nhà thầu và tạo điều kiện đến mức tối đa cho nhà thầu trong quá trình thực hiện hợp đồng.

- Phối hợp với các đơn vị liên quan nhằm tạo điều kiện thuận lợi để nhà thầu tư vấn thực hiện hợp đồng đạt kết quả theo yêu cầu.

- Tiến hành nghiệm thu và thanh toán cho nhà thầu theo đúng hợp đồng.

- Thực hiện các biện pháp khắc phục các tồn tại được phát hiện trong quá trình Gói thầu số 03: Xác định chỉ số giá xây dựng năm 2026 và chỉ số giá chuyển đổi