

PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

“Điều khoản tham chiếu” bao gồm những nội dung chủ yếu sau:

I. Giới thiệu:

1. Mô tả khái quát về dự án và gói thầu.

*** Dự án:**

- 1.1. Chủ đầu tư: Tổng Công ty 319 - Bộ Quốc phòng
- 1.2. Tên công trình: Nhà ở cao tầng - nhà ở xã hội
- 1.3. Dự án: Dự án Khu nhà ở tại xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.
- 1.4. Loại, cấp công trình: Dự án nhóm B; Công trình dân dụng cấp II.
- 1.5. Địa điểm xây dựng: xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.
- 1.6. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Liên danh nhà thầu Công ty cổ phần đầu tư xây dựng công trình Tâm Việt và Công ty cổ phần tư vấn khảo sát thiết kế xây dựng Hà Nội.
- 1.7. Nhà thầu lập thiết kế xây dựng: Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCP.

1.8. Nhà thầu thẩm tra thiết kế xây dựng: Trung tâm các dự án Quốc tế và xây dựng – Viện khoa học và công nghệ.

1.9. Quy mô, chỉ tiêu kỹ thuật:

1.9.1. Hạng mục Khu nhà ở cao tầng (nhà ở xã hội) thuộc dự án Khu nhà ở tại xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, Hà Nội gồm 04 khối nhà cao 09 tầng + 01 tầng hầm và 01 tầng tum thang (ký hiệu A, B, C, D) với các chỉ tiêu chính như sau:

- Diện tích khu đất khoảng 15.286 m².
- Tổng diện tích xây dựng khoảng 6.877,6 m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng cả 04 khối nhà khoảng 61.086,2 m².
- Mật độ xây dựng 45%.
- Hệ số sử dụng đất khoảng 3,97.
- Tổng số căn hộ 466 căn hộ;
- Công trình bố trí một tầng hầm (chức năng để xe, kỹ thuật).
- Tổng chiều cao công trình là 37,1m (tính từ cao độ sàn tầng 1 đến đỉnh tum thang, cốt sàn tầng 1 cao hơn sân hè 0,6m).
- Sân vườn bố trí, cây xanh cảnh quan...Chỉ giới xây dựng phần ngầm và chỉ giới xây dựng khối tháp được xác định theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và bản vẽ Bản đồ không gian ngầm đô thị ngầm được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận kèm theo Quyết định số 3136/QĐ-UBND ngày 12/6/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu nhà ở tại xã Uy Nỗ, tỷ lệ 1/500.

1.9.2. Chỉ tiêu kỹ thuật

*** Khối A:**

- Tầng 01 diện tích sàn 1.556,5m², bố trí các không gian chức năng gồm: sảnh chính căn hộ; không gian dịch vụ thương mại; các khu vệ sinh chung, phòng rác, phòng kỹ thuật.

- Tầng 02 diện tích sàn 1.556,5m², bố trí các không gian chức năng gồm: các không gian dịch vụ thương mại; không gian công cộng; các phòng kỹ thuật, sảnh tầng và lõi thang.

- Tầng 3-4-8-9 diện tích sàn 1.112,5m²/tầng: Bố trí các căn hộ căn hộ với 14 căn/tầng. Diện tích các căn hộ từ 40m² đến 76,7m².

- Tầng 5-6-7 diện tích sàn 1.210,8m²/tầng: Bố trí các căn hộ căn hộ với 15 căn/tầng. Diện tích các căn hộ từ 40m² đến 76,7m².

- Tầng tum, sân thượng: Bố trí tum thang bộ, phòng kỹ thuật thang máy và các không gian kỹ thuật khác. Diện tích tum khối A 135,6m².

*** Khối B:**

- Tầng 01: diện tích sàn khối B 1.898,1 m²; bố trí các không gian chức năng gồm: sảnh chính căn hộ; không gian dịch vụ thương mại; các khu vệ sinh chung, phòng kỹ thuật. phòng gom rác.

- Tầng 02: diện tích sàn khối B 1.898,1 m²; bố trí các không gian chức năng gồm: các không gian dịch vụ thương mại; không gian công cộng, các phòng kỹ thuật, sảnh tầng và lõi thang.

- Tầng 3-4-8-9: diện tích sàn khối B 1.265,9 m²/tầng; Bố trí các căn hộ với khối B gồm 16 căn/tầng. Diện tích các căn hộ từ 40m² đến 76,7m².

- Tầng 5-6-7: diện tích sàn khối B 1.364,2 m²/tầng; Bố trí các căn hộ với khối B gồm 17 căn/tầng. Diện tích các căn hộ từ 40m² đến 76,7m².

- Tầng tum, sân thượng: Bố trí tum thang bộ, phòng kỹ thuật thang máy và các không gian kỹ thuật khác. Diện tích tum khối B 135,6m².

*** Khối C:**

- Tầng 01: diện tích sàn khối C 1.604,4m²; bố trí các không gian chức năng gồm: sảnh chính căn hộ; không gian dịch vụ thương mại; các khu vệ sinh chung, phòng kỹ thuật.

- Tầng 02: diện tích sàn khối C 1.604,4m², bố trí các không gian chức năng gồm: các không gian dịch vụ thương mại; diện tích công cộng; các phòng kỹ thuật, sảnh tầng và lõi thang.

- Tầng 3 đến tầng 9: diện tích sàn khối C 1.412,6m²/tầng; Bố trí các căn hộ gồm 18 căn/tầng. Diện tích các căn hộ từ 40m² đến 76,7m².

- Tầng tum, sân thượng: Bố trí tum thang bộ, phòng kỹ thuật thang máy và các không gian kỹ thuật khác. Diện tích tum khối C 135,6m².

*** Khối D:**

Khối D có mặt bằng hình chữ J uốn cong tại góc công trình, do vậy bố trí các không gian siêu thị và phòng sinh hoạt cộng đồng tại khối để tận dụng hình thức không gian mở nhiều góc nhìn và ánh sáng.

- Tầng 01: diện tích sàn khối D: 1.818,6m²; bố trí các không gian chức năng gồm: sảnh chính căn hộ; sảnh cộng đồng không gian dịch vụ thương mại; siêu thị; các khu vệ sinh chung, phòng kỹ thuật. Khu vực sinh hoạt cộng đồng và dịch vụ công cộng được bố trí sảnh riêng có thang bộ và thang máy tách biệt, đảm bảo thuận tiện cho sử dụng, hạn chế ảnh hưởng đến hoạt động của cư dân trong khối.

- Tầng 02: diện tích sàn khối D: 1.818,6m² bố trí các không gian chức năng gồm:

các không gian dịch vụ thương mại; các phòng kỹ thuật, sảnh tầng và lối thang. Riêng khối D bố trí thêm phòng sinh hoạt cộng đồng và các khu vực phòng dịch vụ công cộng khác.

- Tầng 3: diện tích sàn khối D 1.390,3m²; tầng 3 gồm 16 căn. Diện tích các căn hộ từ 40m² đến 70m².

- Tầng 4-9: diện tích sàn khối D 1.390,3m²; Bố trí các căn hộ gồm 18 căn/tầng;. Diện tích các căn hộ từ 40m² đến 70m².

- Tầng sân thượng: Bố trí tum thang bộ, phòng kỹ thuật thang máy và các không gian kỹ thuật khác. Diện tích tum khối D 127,5m².

* Xây dựng hệ thống hạ tầng cảnh quan, sân vườn đồng bộ gồm các tiểu cảnh sân vườn, khu vui chơi trẻ em, khu vận động tập luyện sức khỏe, đường dạo, bồn hoa ghế đá, đài phun nước, chiếu sáng...

1.10. Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình:

1.11. Tổng giá trị dự toán theo từng hạng mục công trình:

Tổng giá trị dự toán công trình: **614.648.055.000 đồng.**

(Bằng chữ: Sáu trăm mười bốn tỷ, sáu trăm bốn mươi tám triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn đồng chẵn.)

*** Gói thầu:**

- Tên gói thầu: Gói thầu số 19: Kiểm toán độc lập.

2. Mô tả mục đích tuyển chọn nhà thầu.

Lựa chọn nhà thầu tư vấn kiểm toán độc lập có năng lực và kinh nghiệm cao nhằm cung cấp dịch vụ tư vấn kiểm toán quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành để thực hiện việc rà soát, đánh giá và đưa ra các ý kiến nhận xét độc lập, khách quan về mức độ phù hợp của Báo cáo quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành với chuẩn mực kiểm toán, chế độ kiểm toán hiện hành, mức độ trung thực, hợp lý của số liệu quyết toán vốn đầu tư cũng như việc tuân thủ trình tự, thủ tục đầu tư công trình theo quy định của pháp luật hiện hành về xây dựng trong quá trình quản lý thực hiện đầu tư xây dựng dự án, là cơ sở để trình cấp trên phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành theo quy định tại Nghị định 254/2025/NĐ-CP ngày 26/09/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công và các quy định hiện hành.

II. Phạm vi công việc:

Cung cấp dịch vụ kiểm toán Báo cáo quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành theo Nghị định 254/2025/NĐ-CP ngày 26/09/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công. Dịch vụ kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và các văn bản pháp quy khác của nhà nước liên quan đến lĩnh vực kiểm toán.

1. Yêu cầu chung đối với công tác kiểm toán

Mục đích của việc kiểm toán quyết toán vốn đầu tư dự án công trình hoàn thành nhằm đưa ra ý kiến độc lập của kiểm toán viên về công tác quyết toán công trình. Việc kiểm toán phải được thực hiện đúng với các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam, các chuẩn mực kiểm toán quốc tế được chấp nhận tại Việt Nam và Quy chế kiểm toán độc lập hiện

hành ở Việt Nam. Cuộc kiểm toán nhằm kiểm tra và xác nhận các báo cáo quyết toán của công trình, Kiểm tra đánh giá tính pháp lý của việc đầu tư và việc tuân thủ trình tự thủ tục đầu tư xây dựng công trình, và tính hợp pháp của các chứng từ gốc, các hợp đồng kinh tế và các biên bản nghiệm thu.

2. Yêu cầu cụ thể về nội dung kiểm toán

- Kiểm toán quyết toán vốn công trình trên sẽ được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ tài Chính, về việc hướng dẫn quyết toán vốn đầu tư, các qui trình thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành của nhà nước ban hành có hiệu lực tại thời điểm kiểm toán, Thông tư số 67/2015/TT-BTC ngày 08/05/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính có hiệu lực từ ngày 01/7/2015 ban hành chuẩn mực số 1000 về kiểm toán Báo cáo quyết toán vốn đầu tư hoàn thành, Nghị định 254/2025/NĐ-CP ngày 26/09/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công và các văn bản hướng dẫn quyết toán vốn đầu tư của nhà nước ban hành.

- Nội dung kiểm toán như sau:

- a. Kiểm tra hồ sơ pháp lý của dự án đầu tư;
- b. Kiểm tra nguồn vốn đầu tư của dự án;
- c. Kiểm tra chi phí đầu tư;
- d. Kiểm tra chi phí đầu tư thiệt hại không tính vào giá trị tài sản;
- e. Kiểm tra giá trị tài sản bàn giao;
- f. Kiểm tra tình hình công nợ, vật tư, thiết bị tồn đọng;
- g. Xem xét việc thực hiện kết luận của các cơ quan thanh tra, kiểm tra.
- h. Xem xét, trình cấp có thẩm quyền giải quyết kiến nghị của chủ đầu tư.
- i. Tổng hợp kết quả kiểm tra, nhận xét và kiến nghị.

3. Kết thúc kiểm toán

Kiểm toán viên sẽ thực hiện các thủ tục sau:

- a) Phân tích, soát xét tổng thể kết quả cuộc kiểm toán;
- b) Lập báo cáo kiểm toán.
- c) Tổng hợp báo cáo kiểm toán quyết toán dự án hoàn thành của toàn dự án

4. Thời gian thực hiện: 90 ngày.

III. Kế hoạch, báo cáo và thời gian thực hiện.

Kết thúc thời gian kiểm toán nhà thầu phải nộp cho Chủ đầu tư các báo cáo sau:

- Báo cáo kiểm toán quyết toán dự án hoàn thành.
- Thư quản lý (nếu có).
- Báo cáo kiểm toán và Thư quản lý (nếu có) được lập thành 06 bộ chính thức, Bên mời thầu giữ 05 bộ, nhà thầu giữ 01 bộ

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Yêu cầu về nhân sự cần thiết của gói thầu và cho từng vị trí theo hồ sơ mời thầu, phải sắp xếp, bố trí đủ, hợp lý về nhân sự để đảm bảo tiến độ thực hiện theo hợp đồng.

V. Trách nhiệm của Chủ đầu tư/Bên mời thầu:

- Lưu giữ và quản lý chứng từ, dự toán, bản vẽ thiết kế, báo cáo quyết toán và các hồ sơ tài liệu liên quan đến dự án một cách an toàn, bí mật theo đúng quy định của pháp luật

- Bảo đảm cung cấp kịp thời cho nhà thầu các hồ sơ tài liệu cần thiết có liên quan đến cuộc kiểm toán khi hạng mục, dự án hoàn thành bao gồm: Quyết định đầu tư của công trình, thiết kế, tổng dự toán được duyệt, bản vẽ hoàn công, biên bản nghiệm thu, nhật ký công trình, quyết toán A-B hạng mục gói thầu và các tài liệu khác có liên quan đến dự án và chịu trách nhiệm pháp lý đối với các hồ sơ tài liệu cung cấp cho kiểm toán.

- Cử cán bộ chuyên môn cùng tham gia với Nhà thầu để thuyết minh, xác chính xác các nội dung công việc khi có yêu cầu của nhà thầu.

- Nhà thầu có thể yêu cầu bên mời thầu xác nhận bằng văn bản đảm bảo về các thông tin và tài liệu liên quan đến cuộc kiểm toán đã cung cấp cho Nhà thầu (trong trường hợp cần thiết).

- Cử nhân viên bên mời thầu tham gia, phối hợp với nhà thầu và tạo điều kiện thuận lợi để Nhà Thầu có thể xem xét tất cả các chứng từ, sổ kế toán và các thông tin khác cần thiết cho cuộc kiểm toán.

- Tạo điều kiện cho Nhà thầu khảo sát hiện trường khi nhà thầu yêu cầu.