

Số: 02 /BC-HĐND

Nha Trang, ngày 03 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO THẨM TRA

Về việc Điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án: Trung tâm hành chính thành phố Nha Trang

Ngày 29/12/2023, Ban Kinh tế - Xã hội của Hội đồng nhân dân thành phố đã tiến hành họp thẩm tra dự thảo về việc Điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án: Trung tâm hành chính thành phố Nha Trang, theo Tờ trình số 10905/TTr-UBND ngày 27/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang và hồ sơ công trình kèm theo. Trên cơ sở các nội dung do Ủy ban nhân dân thành phố trình và ý kiến của các thành viên dự họp, Ban Kinh tế - Xã hội báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

1. Dự án: Trung tâm hành chính thành phố Nha Trang, với tổng mức đầu tư theo Nghị Quyết số 192/NQ-HĐND ngày 21/12/2022 là 304.597 triệu đồng, thuộc Dự án nhóm C. Công trình trên đã được Hội đồng nhân dân thành phố Nha Trang thông qua Kế hoạch đầu tư công trung hạn 05 năm 2021-2025 (lần thứ tư). Điều chỉnh tại khoản 4 Điều 1 Nghị Quyết số 192/NQ-HĐND ngày 21/12/2022 với tổng mức đầu tư là 438.312 triệu đồng (tăng 133.715 triệu đồng)

2. Nguyên nhân tăng: trên cơ sở Thông báo số 1781/TB-UBND ngày 13/10/2023 của UBND thành phố Nha Trang sau khi tổ chức thi tuyển và lựa chọn kiến trúc để chọn phương án thiết kế tối ưu, đáp ứng nhu cầu sử dụng theo quy định hiện hành, đã được Ban Thường vụ Thành ủy thông qua tại Thông báo số 935-TB/TU ngày 21/11/2023.

Chi tiết điều chỉnh tăng tổng mức đầu tư:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Hạng mục chi phí	TMĐT được phê duyệt	TMĐT đề nghị điều chỉnh	Chênh/lệch
1	Chi phí xây dựng	187.320,386	240.730,007	53.409,621
2	Chi phí thiết bị	35.725,670	80.131,532	44.405,862
3	Chi phí QDA	3.816,115	5.168,787	1.352,672
4	Chi phí Tư vấn XD	12.894,931	13.085,575	190,644
5	Chi phí khác	12.109,564	16.498,530	4.388,966
6	Chi phí dự phòng	52.730,247	82.696,876	29.966,629
	TỔNG CỘNG	304.596,247	438.311,309	133.714,396
	TỔNG CỘNG (làm tròn)	304.597,000	438.312,000	133.715,000

Lý do điều chỉnh tăng:

1/ Tại Khoản 8 Điều 1 Nghị quyết 192/NQ-HĐND ngày 20/12/2022:

+ Tổ chức thi tuyển kiến trúc để lựa chọn phương án thiết kế tối ưu, đáp ứng nhu cầu sử dụng phù hợp theo quy định hiện hành.

+ Phương án bố trí, quy mô số tầng, diện tích xây dựng và sử dụng, chi tiết các hạng mục và trang thiết bị đồng bộ công trình được tính toán chi tiết, cụ thể sau giai đoạn thi tuyển kiến trúc; giai đoạn phê duyệt dự án.

2/ Thực hiện Nghị Quyết 192/NQ-HĐND, Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang ban hành Quyết định số 8474/QĐ-CT-UBND ngày 05/5/2023 của về việc phê duyệt nhiệm vụ và quy chế thi tuyển phương án kiến trúc công trình Trung tâm hành chính Thành phố Nha Trang.

- Ngày 20/9/2023, Chủ tịch UBND thành phố Nha Trang ban hành Quyết định số 16148/QĐ-CT-UBND phê duyệt kết quả thi tuyển phương án kiến trúc công trình Trung tâm hành chính thành phố Nha Trang; trong đó sử dụng phương án đạt giải 2 (mã dự thi NT55) để thực hiện triển khai các bước tiếp theo của dự án.

- Với phương án thiết kế kiến trúc được lựa chọn, trong đó các nội dung về phương án bố trí, quy mô số tầng, diện tích xây dựng và sử dụng, chi tiết các hạng mục và trang thiết bị công trình đã được tính toán, điều chỉnh để đáp ứng yêu cầu của với quy mô đầu tư; phương án thiết kế kiến trúc được lựa chọn và mục đích sử dụng; đáp ứng mục tiêu bố trí nhiều không gian phục vụ cho mục đích cộng đồng; các khu vực trực tiếp phục vụ cho người dân (bộ phận một cửa ...) đảm bảo tiện nghi, thân thiện [công năng chờ (quầy café) phục vụ người dân có màn hình điện tử] ... nhằm nâng cao sự hài lòng của người dân; thiết kế chuyển đổi xanh như năng lượng tái tạo cho công trình, hệ thống tưới cây tự động và điều khiển tưới thông minh; hệ thống kết nối trung tâm dữ liệu Big Data,...

3/ Thuyết minh nguyên nhân tăng:

3.1. Tăng chi phí xây dựng do:

a. Tăng diện tích công trình:

- Tổng diện tích sàn theo chủ trương đầu tư ban đầu dự kiến bao gồm 01 tầng hầm và 11 tầng nổi, tổng diện tích sàn là 18.987m²

- Tổng diện tích sàn theo nhiệm vụ thi tuyển: 19.692 m² (công trình dự kiến ở giai đoạn này chỉ có 01 tầng hầm+ 20 tầng nổi, đơn vị tư vấn thi tuyển có thể đề xuất thêm để phù hợp với công năng sử dụng)

- Tổng diện tích sàn theo phương án thi tuyển kiến trúc NT55 được lựa chọn (xếp hạng 2) là 22.345 m² (01 tầng hầm+ 16 tầng nổi)

- Tổng diện tích sàn theo phương án thi tuyển kiến trúc điều chỉnh qua các cuộc họp tại Thành phố và thông qua Thường vụ; được điều chỉnh nhiệm vụ thiết kế là: **24.234 m²** (công trình có **02 tầng hầm + 15 tầng nổi**). Lý do tăng diện tích là phương án bố trí sắp xếp mặt bằng chi tiết đảm bảo nhu cầu mục đích sử dụng; Bố trí nhiều không gian phục vụ cho mục đích cộng đồng; các khu vực trực tiếp phục vụ cho người dân (bộ phận một cửa ...) đảm bảo tiện nghi, thân thiện [công năng chờ (quầy café) phục vụ người dân có màn hình điện tử] ... nhằm nâng cao sự hài lòng của người dân.

b. Tăng suất đầu tư xây dựng công trình:

- Suất đầu tư xây dựng tính toán và được phê duyệt tại Nghị quyết 192/NQ-HĐND ngày 21/12/2023 được lấy theo Quyết định 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 Công bố suất đầu tư xây dựng công trình 2021; trong đó Suất vốn đầu tư xây dựng trụ sở cơ quan, văn phòng làm việc đối với **tầng hầm là 8.489 triệu/m² và sàn làm việc là 8,289 triệu/m²**.

- Suất đầu tư xây dựng tại BCĐXCTĐT điều chỉnh tính toán lại theo Quyết định 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 Công bố suất đầu tư xây dựng công trình 2023; trong đó Suất vốn đầu tư xây dựng trụ sở cơ quan, văn phòng làm việc đối với **tầng hầm là 8.931 triệu/m² (đối với diện tích hầm có diện tích lớn hơn phần nổi, suất đầu tư là 12,985 triệu/m²) và sàn làm việc các tầng là 8,484 triệu/m² (cao hơn ban đầu)**.

3.2. Tăng chi phí thiết bị do:

- Chi phí thiết bị tính toán và được phê duyệt tại Nghị quyết 192/NQ-HĐND ngày 21/12/2023 được lấy theo Quyết định 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 Công bố suất đầu tư xây dựng công trình 2021 là **1,526 triệu/m²** và dự kiến một số thiết bị cơ bản khác. Ở giai đoạn này chưa tính được hết tất cả các trang thiết bị liên quan theo nhu cầu.

- Chi phí thiết bị tính toán lại tại BCĐXCTĐT điều chỉnh được lấy theo Quyết định 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023, suất đầu tư thiết bị tính toán là **1,675 triệu/m²** (cao hơn ban đầu). Tổng diện tích sàn tăng dẫn đến chi phí thiết bị tăng.

- Đồng thời chi phí thiết bị được tính toán chi tiết, cụ thể bao gồm toàn bộ các trang thiết bị cần thiết để đầu tư xây dựng và phục vụ cho hoạt động của trung tâm hành chính thành phố Nha Trang; trong đó bố trí các trang thiết bị phục vụ chuyên đổi xanh như năng lượng tái tạo (HT pin năng lượng mặt trời) cho công trình, hệ thống tưới cây tự động và điều khiển tưới thông minh; Hệ thống BMS, chống bạo động,... dự toán chi phí thiết bị được tham khảo trên cơ sở các trang thiết bị trên thị trường hiện có tại thời điểm lập làm tăng chi phí thiết bị.

3.3. Tính toán lại Chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng cho phù hợp với định mức tại thời điểm lập (do tăng chi phí xây dựng và thiết bị)

3.4. Chi phí khác được cập nhật cho phù hợp với tình hình triển khai dự án; một số chi phí tăng như chi phí thuê trụ sở văn phòng, chi phí vận chuyển,...

3.5. Chi phí dự phòng gồm dự phòng do khối lượng phát sinh và dự phòng do trượt giá. Tăng chi phí dự phòng công trình do tổng các chi phí xây dựng thiết bị và chi phí khác tăng (dự phòng phí cho khối lượng phát sinh 10% tăng) và dự phòng do trượt giá tăng (do tính toán lại hệ số trượt giá công trình xây dựng theo các chỉ số giá xây dựng tại thời điểm lập).

3. Với số vốn đầu tư điều chỉnh tăng gần 134 tỷ đồng, Ban đề nghị UBND thành phố Nha Trang có trách nhiệm đảm bảo cân đối nguồn thu ngân sách và quyết toán kinh phí nguồn vốn theo đúng quy định của Luật ngân sách nhà nước hiện hành.

4. Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố, Ban Kinh tế - Xã hội đã tổ chức họp thẩm tra và thống nhất với các nội dung Điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án: Trung tâm hành chính thành phố Nha Trang, tại Tờ trình số 10787/TTr-UBND ngày 25/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang và hồ sơ công trình kèm theo.

Ban Kinh tế - Xã hội, kính trình Hội đồng nhân dân thành phố khóa XII xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND;
- UBND thành phố;
- UBMT Tổ quốc Việt Nam thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố khóa XII;
- Lưu.

TM. BAN KINH TẾ - XÃ HỘI
TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thị Khánh Hòa