

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ  
**SỞ XÂY DỰNG**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **1376**/SXD-QLN&TTBĐS  
Vv Lấy ý kiến dự thảo Quyết định thay thế  
Quyết định số 76/2017/QĐ-UBND  
ngày 06/9/2017 của UBND tỉnh về việc  
quy định mức thu tối đa giá dịch vụ quản  
lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh  
Thừa Thiên Huế

Thừa Thiên Huế, ngày **24** tháng 4 năm 2023

Kính gửi:

- Các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tư Pháp;
- UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế;
- Ban Quản lý khu kinh tế, công nghiệp tỉnh;
- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển đô thị tỉnh;
- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh;
- Các chủ đầu tư và Ban quản trị dự án phát triển nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh.

Thực hiện Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Công văn số 3734/UBND -XD ngày 19/4/2023 của UBND tỉnh về việc thống nhất chủ trương xây dựng dự thảo Quyết định thay thế Quyết định số 76/2017/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 của UBND tỉnh về việc quy định mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế; Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo Quyết định điều chỉnh Quyết định quy định mức thu tối đa giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 76/2017/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 của UBND tỉnh (gửi kèm theo công văn này: Dự thảo Quyết định và Quy định, phương án giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế).

Lý do điều chỉnh: Cập nhật các căn cứ pháp lý đã hết hiệu lực; điều chỉnh khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phù hợp với thực tế do mức lương tối thiểu tăng; chi phí điện, nước, điện thoại tăng, vệ sinh, xử lý rác, chi phí năng lượng tăng (chi phí năng lượng bao gồm: chi phí sử dụng năng lượng, nguyên nhiên, liệu, vật liệu để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư bao gồm máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống điện nước, thiết bị sử dụng chung).

Để sớm hoàn thiện dự thảo trên trình UBND tỉnh phê duyệt, Sở Xây dựng kính mong các Sở, ban ngành và đơn vị liên quan tham gia góp ý và gửi về Sở Xây

dựng **trước ngày 10/5/2023** để tổng hợp hoàn chỉnh và trình UBND tỉnh ban hành. Sau thời gian trên nếu cơ quan, đơn vị nào không có văn bản phản hồi xem như thống nhất với nội dung dự thảo Quyết định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Trang thông tin điện tử UBND tỉnh (để đăng tải);
- Trang thông tin điện tử SXD;
- Giám đốc và các P Giám đốc;
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS.



**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Phước Bửu Hùng**



ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /2023/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày tháng năm 2023

**DỰ THẢO**

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;*

*Căn cứ Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;*

*Căn cứ Nghị định số 149/2016/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;*

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều về Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;*

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 08/VBHN+BXD ngày 17 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư 37/2009/TT-BXD ngày 01 tháng 12 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số /TTr-SXD ngày tháng năm 2023 về việc ban hành Khung giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

## QUYẾT ĐỊNH:

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

1. Phạm vi điều chỉnh: Mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư ban hành theo Quyết định này được áp dụng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế cho các trường hợp sau:

a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

b) Làm cơ sở để các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ tại Quyết định này.

2. Đối tượng áp dụng: Quy định này áp dụng đối với các đối tượng sau đây:

a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

b) Cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

### **Điều 2. Quy định mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**

1. Mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư

Đơn vị tính: đồng/m<sup>2</sup> sử dụng/tháng

Loại	Nhà chung cư không có thang máy	Nhà chung cư có thang máy
Nhà chung cư xã hội; chung cư phục vụ tái định cư; chung cư thuộc sở hữu nhà nước	5.700	7.000
Nhà chung cư thương mại	6.400	9.000



2. Mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư xây dựng trên nguyên tắc nêu tại Điều 106 Luật Nhà ở; Điều 30 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy chế, quản lý sử dụng nhà chung cư; Điều 2 Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01 tháng 12 năm 2009 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư.

3. Mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này đã bao gồm chi phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư; lợi nhuận và thuế giá trị gia tăng.

4. Mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và các dịch vụ cao cấp không thuộc phần sở hữu chung (như tắm hơi, bể bơi, sân tennis hoặc các dịch vụ cao cấp khác).

5. Mức thu tối đa giá dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều này chưa bao gồm nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ khác thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư, trường hợp có nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ khác thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư, Chủ đầu tư, Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm tính toán để bù đắp chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư nhằm mục đích giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

6. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xác định, quản lý giá dịch vụ nhà chung cư căn cứ quy định tại Luật Nhà ở, Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng và Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng để tổ chức thực hiện.

### **Điều 3. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở Tài chính và các đơn vị liên quan: tiếp nhận, tổng hợp các ý kiến trong việc quản lý giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; tổ chức xây dựng giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư khi có biến động giá vật tư, nhiên liệu và chính sách tiền lương, xây dựng điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phù hợp với tình hình thực tế, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố Huế:

a) Kiểm tra, theo dõi và tổng hợp báo cáo về các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý dịch vụ nhà chung cư tại địa phương gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

b) Phổ biến, tuyên truyền cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo các quy định hiện hành.

3. Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư:

a) Căn cứ các quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng và Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng để xây dựng giá (hoặc điều chỉnh giá) dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư báo cáo Hội nghị nhà chung cư quyết định mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để làm cơ sở tổ chức thực hiện.

b) Thực hiện các trách nhiệm quy định tại Điều 6, Điều 9 Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng.

#### **Điều 4. Hiệu lực thi hành:**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2023 và thay thế Quyết định số 76/2017/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Quy định mức thu tối đa giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài chính, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng và phát triển đô thị tỉnh; Giám đốc Ban quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế; Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế và các tổ chức, cá nhân có liên quan khác chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- Cục kiểm tra VB QPPL (Bộ Tư Pháp);
- TV Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- VP: CV TC, NB, TH; **SỞ XÂY DỰNG**
- Lưu: VT, LT **Trình ký**

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



Thừa Thiên Huế, ngày tháng năm 2023

**PHƯƠNG ÁN**

**Mức thu đối đa giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh  
Thừa Thiên Huế**

(Kèm theo Công văn số /QLN&TTBDS ngày tháng 4 năm 2023 của Sở Xây dựng)

**I. Căn cứ thực hiện:**

**1. Căn cứ pháp lý:**

- Luật giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;
- Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;
- Nghị định số 149/2016/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều về Luật Nhà ở;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Văn bản hợp nhất số 08/VBHN-BXD ngày 17 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư 37/2009/TT-BXD ngày 01 tháng 12 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư.

**2. Căn cứ thực tiễn:**

- a) Căn cứ Công văn số 3734/UBND -XD ngày 19/4/2023 của UBND tỉnh về việc thống nhất chủ trương xây dựng dự thảo Quyết định thay thế Quyết định số



76/2017/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 của UBND tỉnh về việc quy định mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

b) Qua thực tế hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư và qua khảo sát mức phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực tế thu-chi từ các dự án Chung cư nhà ở xã hội, chung cư thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế thì đến nay mức thu quy định Quyết định số 76/2017/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 của UBND tỉnh cần thiết phải điều chỉnh để các chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư đủ kinh phí duy trì hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư.

## **II. Mục tích-yêu cầu:**

### **1. Mục đích:**

a) Cập nhật các căn cứ pháp lý đã hết hiệu lực; điều chỉnh mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phù hợp với thực tế do mức lương tối thiểu tăng; chi phí điện, nước, điện thoại tăng, vệ sinh, xử lý rác, chi phí năng lượng tăng (chi phí năng lượng tăng bao gồm chi phí sử dụng năng lượng, nguyên nhiên, liệu, vật liệu để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư bao gồm máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống điện nước, thiết bị sử dụng chung).

b) Quản lý giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà chung cư và nhà nhiều tầng có mục đích sử dụng hỗn hợp mà có phần diện tích là nhà ở.

### **2. Yêu cầu:**

a) Phải có tính khả thi, đảm bảo thực hiện đúng các quy định của Nhà nước, đồng thời có vận dụng phù hợp với đặc thù và tình hình thực tiễn của địa phương;

b) Thực hiện tốt công tác xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư.

c) Đảm bảo tính hiệu quả trong việc triển khai thực hiện quản lý giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

## **III. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng:**

1. Phạm vi điều chỉnh: Mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư ban hành theo Quyết định này được áp dụng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế cho các trường hợp sau:

a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

b) Làm cơ sở để các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ tại Quyết định này.

2 Đối tượng áp dụng: Quy định này áp dụng đối với các đối tượng sau đây:



a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

b) Cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

#### IV. Thực trạng:

- Hiện tượng các hộ dân coi nới, chiếm dụng diện tích, không gian thuộc phần sở hữu chung; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư vẫn còn xảy ra gây khó khăn cho Ban Quản trị quản lý vận hành nhà chung cư.

- Một số chung cư còn chậm trong việc thành lập Ban Quản trị nhà chung cư làm ảnh hưởng đến công tác quản lý sau khi đầu tư, bàn giao đưa vào sử dụng.

- Việc lựa chọn, bàn giao chức năng quản lý cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đối với các chung cư đã thành lập Ban Quản trị nhà chung cư còn chậm làm ảnh hưởng đến hoạt động quản lý, vận hành nhà chung cư.

- Các tranh chấp giữa các hộ dân mua căn hộ và Ban Quản trị nhà chung cư vẫn còn xảy ra chủ yếu là phí quản lý vận hành nhà chung cư và các hạng mục sử dụng riêng- chung của tòa nhà chung cư do các chung cư mới thành lập Ban Quản trị chưa có kinh nghiệm trong quản lý, tính toán chi phí quản lý vận hành nhà chung cư chưa theo thực tế hoạt động quản lý, vận hành chung cư.

**V. Nội dung cụ thể phương án giá:** Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được tính toán căn cứ theo Điều 3 và Điều 4 Thông tư 37/2009/TT-BXD ngày 01 tháng 12 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư, chi tiết cụ thể như sau:

Công thức xác định:

$$G_{dv} = \frac{Q - T_{dv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K_1 \times K_2 \times (1 + T)$$

Trong đó :

$G_{dv}$  - Giá dịch vụ nhà chung cư cho  $1m^2$  diện tích sàn sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ căn hộ hoặc diện tích sàn sử dụng thuộc phần sở hữu riêng khác (đồng/m<sup>2</sup>/tháng) (đã bao gồm thuế GTGT);

$Q$  - Tổng chi phí dịch vụ nhà chung cư hàng năm (đồng/năm) (chưa bao gồm thuế GTGT);

$T_{dv}$  - Khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ các diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư hàng năm (nếu có) (đồng/năm);

S – Tổng diện tích sàn sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ căn hộ và diện tích sàn sử dụng thuộc phần sở hữu riêng khác (nếu có) (m<sup>2</sup>);

12 – Tổng số tháng tính giá sử dụng dịch vụ trong năm;

P – Lợi nhuận định mức hợp lý (đơn vị tính %);

K<sub>1</sub> – Hệ số giảm giá do doanh nghiệp quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá dịch vụ (nếu có);

K<sub>2</sub> – Hệ số phân bổ giá dịch vụ nhà chung cư (đối với những diện tích sàn sử dụng ngoài mục đích ở như văn phòng, thương mại...) do Ban quản trị nhà chung cư quy định (nếu có);

T – Thuế suất thuế giá trị gia tăng.

Tính toán cụ thể như sau:

### 1. Trường hợp Chung cư không sử dụng thang máy:

a) *Đối với Nhà chung cư xã hội; chung cư phục vụ tái định cư; chung cư thuộc sở hữu nhà nước:*

Trong đó:

Q – Tổng chi phí dịch vụ nhà chung cư hàng năm (đồng/năm) (chưa bao gồm thuế GTGT);

Giá dịch vụ nhà chung cư được tính với dự án giả định: với quy mô sử dụng đất 1,5ha; mật độ xây dựng là 40%; chiều cao là 3-5 tầng; Diện tích sàn xây dựng là 30.000 m<sup>2</sup>; tương ứng diện tích sử dụng là 22.500m<sup>2</sup>; gồm 5 khối nhà chung cư.

Stt	Nội dung chi phí	Số người	Chi phí lương/khoản trong tháng (đồng)	Tổng chi phí dịch vụ trong 1 tháng (đồng)	Tổng chi phí dịch vụ trong 1 năm (đồng)
<b>I</b>	<b>Chi phí trực tiếp</b>		<b>18.900.000</b>	<b>18.900.000</b>	<b>226.800.000</b>
1	Điện thoại+internet		400.000	400.000	4.800.000
2	Nước sử dụng công cộng		1.000.000	1.000.000	12.000.000
3	Văn phòng phẩm		500.000	500.000	6.000.000
4	Chi phí năng lượng		7.000.000	7.000.000	84.000.000
5	Thu gom rác thải, diệt côn trùng		10.000.000	10.000.000	120.000.000
6	Chi phí thay thế, sửa chữa nhỏ (không thuộc hạng mục bảo trì, bảo hành)		2.000.000	2.000.000	24.000.000
<b>II</b>	<b>Chi phí quản lý chung</b>	<b>16</b>	<b>26.208.000</b>	<b>81.120.000</b>	<b>973.440.000</b>
1	Trưởng ban quản lý	1	6.240.000	6.240.000	74.880.000
2	Tổ bảo vệ + giữ xe	10	4.992.000	49.920.000	599.040.000
3	Tổ vệ sinh	3	4.992.000	14.976.000	179.712.000
4	Tổ Kỹ thuật	1	4.992.000	4.992.000	59.904.000



5	Tổ kinh doanh, tài chính	1	4.992.000	4.992.000	59.904.000
<b>III</b>	<b>Chi phí Ban quản trị</b>	<b>6</b>		<b>7.200.000</b>	<b>66.600.000</b>
1	Trưởng Ban Quản trị	1		1.800.000	1.800.000
2	Thành viên Ban Quản trị	5		5.400.000	64.800.000
	<b>Tổng cộng</b>			<b>107.220.000</b>	<b>1.266.840.000</b>

**Ghi chú:** Tiền lương lấy theo mức lương tối thiểu là 4.160.000 đồng/tháng (theo Nghị định số 38/2022/NĐ-CP ngày 12/6/2022 của Chính phủ)

- Với hệ số lương trưởng ban:  $k=1,5$ ; hệ số lương tổ bảo vệ  $k=1,2$  (trực 3ca liên tục); hệ số lương tổ vệ sinh  $k=1,2$  (vệ sinh hành lang, cầu thang 2 lần/tuần, vệ sinh sân vườn, chăm sóc cây xanh); hệ số lương tổ kỹ thuật, tổ kinh doanh, tài chính  $k=1,2$  (tổ kỹ thuật thực hiện kiểm tra định kỳ, duy tu bảo dưỡng; tổ tài chính kinh doanh thực hiện ký hợp đồng thuê nhà, thu tiền nhà..)

- Chi phí năng lượng (sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, liệu, vật liệu) để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, điện chiếu sáng công cộng và các trang thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung nhà chung cư.

- Chi phí Ban quản trị gồm 6 thành viên, với chi phí phụ cấp Trưởng ban: 1; các thành viên: 0,6 lương cơ bản 1.800.000đồng (tăng từ 01/7/2023). Mức chi thực tế do Ban Quản trị chung cư quyết định.

- Chi phí trực tiếp, chi chỉ quản lý chung tính toán trên cơ sở cân đối thu chi thực tế từ hoạt động quản lý vận hành chung cư nhà xã hội trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Vậy  $Q = 1.266.840.000$ đồng/ năm.

Tdv – Khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ các diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư hàng năm=0

S – Tổng diện tích sàn sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ căn hộ và diện tích sàn sử dụng thuộc phần sở hữu riêng khác: 22.500m<sup>2</sup>

12 – Tổng số tháng tính giá sử dụng dịch vụ trong năm;

P – Lợi nhuận định mức hợp lý (đơn vị tính %): 10%

K1 – Hệ số giảm giá do doanh nghiệp quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá dịch vụ: K1=1

K2 – Hệ số phân bổ giá dịch vụ nhà chung cư (đối với những diện tích sàn sử dụng ngoài mục đích ở như văn phòng, thương mại...) do Ban quản trị nhà chung cư quy định (nếu có): K2=1

T – Thuế suất thuế giá trị gia tăng: 10%

Vậy giá dịch vụ nhà chung cư:

$$G_{dv} = \frac{Q - T_{dv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K_1 \times K_2 \times (1 + T)$$

$$= ((1.266.840.000) \times (1 + 0.1) \times 1 \times 1 \times (1 + 0.1)) / (12 \times 22.500 \text{m}^2)$$

= 5.670 đồng /m<sup>2</sup> sd/tháng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).

Vậy mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư xã hội; chung cư phục vụ tái định cư; chung cư thuộc sở hữu nhà nước không sử dụng thang máy làm tròn: **5.700 đồng/m<sup>2</sup>sd/tháng** (Năm ngàn bảy trăm ngàn đồng trên một mét vuông sử dụng trong một tháng).

**b) Đối với Nhà chung cư thương mại**

Trong đó:

Q – Tổng chi phí dịch vụ nhà chung cư hàng năm (đồng/năm) (chưa bao gồm thuế GTGT);

Giá dịch vụ nhà chung cư được tính với dự án giả định: với quy mô sử dụng đất 1,5ha; mật độ xây dựng là 40%; chiều cao là 3-5 tầng; Diện tích sàn xây dựng là 30.000 m<sup>2</sup> ; tương ứng diện tích sử dụng là 22.500m<sup>2</sup>; gồm 5 khối nhà chung cư.

Stt	Nội dung chi phí	Số người	Chi phí lương/ khoản trong tháng (đồng)	Tổng chi phí dịch vụ trong 1 tháng (đồng)	Tổng chi phí dịch vụ trong 1 năm (đồng)
<b>I</b>	<b>Chi phí trực tiếp</b>		<b>32.400.000</b>	<b>32.400.000</b>	<b>388.800.000</b>
1	Điện thoại+internet		400.000	400.000	4.800.000
2	Nước sử dụng công cộng		1.000.000	1.000.000	12.000.000
3	Văn phòng phẩm		1.000.000	1.000.000	12.000.000
4	Chi phí năng lượng		15.000.000	15.000.000	180.000.000
5	Thu gom rác thải, diệt côn trùng		15.000.000	15.000.000	180.000.000
6	Chi phí thay thế, sửa chữa nhỏ (không thuộc hạng mục bảo trì, bảo hành)		2.000.000	2.000.000	24.000.000
<b>II</b>	<b>Chi phí quản lý chung</b>	<b>16</b>	<b>26.208.000</b>	<b>81.120.000</b>	<b>973.440.000</b>
1	Trưởng ban quản lý	1	6.240.000	6.240.000	74.880.000
2	Tổ bảo vệ + giữ xe	10	4.992.000	49.920.000	599.040.000
3	Tổ vệ sinh	3	4.992.000	14.976.000	179.712.000
4	Tổ Kỹ thuật	1	4.992.000	4.992.000	59.904.000
5	Tổ kinh doanh, tài chính	1	4.992.000	4.992.000	59.904.000
<b>III</b>	<b>Chi phí Ban quản trị</b>	<b>6</b>		<b>7.200.000</b>	<b>66.600.000</b>
1	Trưởng Ban Quản trị	1		1.800.000	1.800.000
2	Thành viên Ban Quản trị	5		5.400.000	64.800.000
	<b>Tổng cộng</b>			<b>120.720.000</b>	<b>1.428.840.000</b>

**Ghi chú:** Tiền lương lấy theo mức lương tối thiểu là 4.160.000 đồng/tháng (theo Nghị định số 38/2022/NĐ-CP ngày 12/6/2022 của Chính phủ)



- Với hệ số lương trưởng ban:  $k=1,5$ ; hệ số lương tổ bảo vệ  $k=1,2$  (trực 3ca liên tục); hệ số lương tổ vệ sinh  $k=1,2$  (vệ sinh hành lang, cầu thang 2 lần/tuần, vệ sinh sân vườn, chăm sóc cây xanh); hệ số lương tổ kỹ thuật, tổ kinh doanh, tài chính  $k=1,2$  (tổ kỹ thuật thực hiện kiểm tra định kỳ, duy tu bảo dưỡng; tổ tài chính kinh doanh thực hiện ký hợp đồng thuê nhà, thu tiền nhà..)

- Chi phí năng lượng (sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, liệu, vật liệu) để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, điện chiếu sáng công cộng và các trang thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung nhà chung cư.

- Chi phí Ban quản trị gồm 6 thành viên, với chi phí phụ cấp Trưởng ban: 1; các thành viên: 0,6 lương cơ bản 1.800.000đồng (tăng từ 01/7/2023). Mức chi thực tế do Ban Quản trị chung cư quyết định.

- Chi phí trực tiếp, chi chí quản lý chung tính toán trên cơ sở cân đối thu chi thực tế từ hoạt động quản lý vận hành chung cư nhà thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Vậy  $Q = 1.428.840.000$  đồng/ năm.

Tdv – Khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ các diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư hàng năm=0

S – Tổng diện tích sàn sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ căn hộ và diện tích sàn sử dụng thuộc phần sở hữu riêng khác: 22.500m<sup>2</sup>

12 – Tổng số tháng tính giá sử dụng dịch vụ trong năm;

P – Lợi nhuận định mức hợp lý (đơn vị tính %): 10%

K1 – Hệ số giảm giá do doanh nghiệp quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá dịch vụ:  $K1=1$

K2 – Hệ số phân bổ giá dịch vụ nhà chung cư (đối với những diện tích sàn sử dụng ngoài mục đích ở như văn phòng, thương mại...) do Ban quản trị nhà chung cư quy định (nếu có):  $K2=1$

T – Thuế suất thuế giá trị gia tăng: 10%

Vậy giá dịch vụ nhà chung cư:

$$G_{dv} = \frac{Q - T_{dv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K_1 \times K_2 \times (1 + T)$$

$$= ((1.428.840.000) \times (1 + 0.1) \times 1 \times 1 \times (1 + 0.1)) / (12 \times 22.500 \text{m}^2)$$

$$= 6.400 \text{ đồng /m}^2 \text{sd/tháng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).}$$

Vậy mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư thương mại không sử dụng thang máy làm tròn: **6.400 đồng/m<sup>2</sup>sd/tháng** (Sáu ngàn bốn trăm ngàn đồng trên một mét vuông sử dụng trong một tháng).

## 2. Trường hợp Chung cư có sử dụng thang máy:

a) Đối với Nhà chung cư xã hội; chung cư phục vụ tái định cư; chung cư thuộc sở hữu nhà nước:



Trong đó:

Q – Tổng chi phí dịch vụ nhà chung cư hàng năm (đồng/năm) (chưa bao gồm thuế GTGT);

Giá dịch vụ nhà chung cư được tính với dự án giả định: với quy mô sử dụng đất 1,5ha; mật độ xây dựng là 40%; chiều cao là 5-9 tầng; Diện tích sàn xây dựng là 30.000 m<sup>2</sup> ; tương ứng diện tích sử dụng là 22.500m<sup>2</sup>; gồm 5 khối nhà chung cư.

Stt	Nội dung chi phí	Số người	Chi phí lương/ khoán trong tháng (đồng)	Tổng chi phí dịch vụ trong 1 tháng (đồng)	Tổng chi phí dịch vụ trong 1 năm (đồng)
<b>I</b>	<b>Chi phí trực tiếp</b>		<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>	<b>420.000.000</b>
1	Điện thoại+internet		1.000.000	1.000.000	12.000.000
2	Nước sử dụng công cộng		1.000.000	1.000.000	12.000.000
3	Văn phòng phẩm		1.000.000	1.000.000	12.000.000
4	Chi phí năng lượng		20.000.000	20.000.000	240.000.000
5	Thu gom rác thải, diệt côn trùng		12.000.000	12.000.000	144.000.000
6	Chi phí thay thế, sửa chữa nhỏ (không thuộc hạng mục bảo trì, bảo hành)		2.000.000	2.000.000	24.000.000
<b>II</b>	<b>Chi phí quản lý chung</b>	<b>16</b>	<b>30.784.000</b>	<b>85.696.000</b>	<b>1.028.352.000</b>
1	Trưởng ban quản lý	1	8.320.000	8.320.000	99.840.000
2	Tổ bảo vệ + giữ xe	10	4.992.000	49.920.000	599.040.000
3	Tổ vệ sinh	3	4.992.000	14.976.000	179.712.000
4	Tổ Kỹ thuật	1	6.240.000	6.240.000	74.880.000
5	Tổ kinh doanh, tài chính	1	6.240.000	6.240.000	74.880.000
<b>III</b>	<b>Chi phí Ban quản trị</b>	<b>10</b>		<b>11.520.000</b>	<b>118.440.000</b>
1	Trưởng Ban Quản trị	1		1.800.000	1.800.000
2	Thành viên Ban Quản trị	9		9.720.000	116.640.000
	<b>Tổng cộng</b>			<b>132.216.000</b>	<b>1.566.792.000</b>

**Ghi chú:** Tiền lương lấy theo mức lương tối thiểu là 4.160.000 đồng/tháng (theo Nghị định số 38/2022/NĐ-CP ngày 12/6/2022 của Chính phủ)

- Với hệ số lương trưởng ban: k=2; hệ số lương tổ bảo vệ k=1,2 (trực 3ca liên tục); hệ số lương tổ vệ sinh k=1,2 (vệ sinh hành lang, cầu thang 2 lần/tuần, vệ sinh sân vườn, chăm sóc cây xanh); hệ số lương tổ kỹ thuật, tổ kinh doanh, tài chính k= 1,5 (tổ kỹ thuật thực hiện kiểm tra định kỳ, duy tu bảo dưỡng; tổ tài chính kinh doanh thực hiện ký hợp đồng thuê nhà, thu tiền nhà..)

- Chi phí năng lượng (sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, liệu, vật liệu) để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, điện chiếu sáng công cộng và các trang thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung nhà chung cư.



- Chi phí Ban quản trị gồm 10 thành viên, với chi phí phụ cấp Trưởng ban: 1; các thành viên: 0,6 lương cơ bản 1.800.000đồng (tăng từ 01/7/2023). Mức chi thực tế do Ban Quản trị chung cư quyết định.

- Chi phí trực tiếp, chi chi quản lý chung tính toán trên cơ sở cân đối thu chi thực tế từ hoạt động quản lý vận hành chung cư nhà xã hội trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Vậy  $Q = 1.566.792.000$  đồng/ năm.

T<sub>dv</sub> – Khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ các diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư hàng năm=0

S – Tổng diện tích sàn sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ căn hộ và diện tích sàn sử dụng thuộc phần sở hữu riêng khác: 22.500m<sup>2</sup>

12 – Tổng số tháng tính giá sử dụng dịch vụ trong năm;

P – Lợi nhuận định mức hợp lý (đơn vị tính %): 10%

K<sub>1</sub> – Hệ số giảm giá do doanh nghiệp quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá dịch vụ: K<sub>1</sub>=1

K<sub>2</sub> – Hệ số phân bổ giá dịch vụ nhà chung cư (đối với những diện tích sàn sử dụng ngoài mục đích ở như văn phòng, thương mại...) do Ban quản trị nhà chung cư quy định (nếu có): K<sub>2</sub>=1

T – Thuế suất thuế giá trị gia tăng: 10%

Vậy giá dịch vụ nhà chung cư:

$$G_{dv} = \frac{Q - T_{dv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K_1 \times K_2 \times (1 + T)$$

$$= ((1.566.792.000) \times (1 + 0.1) \times 1 \times 1 \times (1 + 0.1)) / 12 \times 22.500 \text{m}^2$$

$$= 7.022 \text{ đồng /m}^2 \text{sd/tháng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).}$$

Vậy mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư xã hội; chung cư phục vụ tái định cư; chung cư thuộc sở hữu nhà nước có sử dụng thang máy làm tròn: **7.000 đồng/m<sup>2</sup>sd/tháng** (Bảy ngàn đồng trên một mét vuông sử dụng trong một tháng).

#### **b) Đối với Nhà chung cư thương mại**

Trong đó:

Q – Tổng chi phí dịch vụ nhà chung cư hàng năm (đồng/năm) (chưa bao gồm thuế GTGT);

Giá dịch vụ nhà chung cư được tính với dự án giả định: với quy mô sử dụng đất 1,5ha; mật độ xây dựng là 40%; chiều cao là 5-9 tầng; Diện tích sàn xây dựng là 30.000 m<sup>2</sup>; tương ứng diện tích sử dụng là 22.500m<sup>2</sup>; gồm 5 khối nhà chung cư.

Stt	Nội dung chi phí	Số người	Chi phí lương/ khoản trong tháng (đồng)	Tổng chi phí dịch vụ trong 1 tháng (đồng)	Tổng chi phí dịch vụ trong 1 năm (đồng)
<b>I</b>	<b>Chi phí trực tiếp</b>		<b>43.500.000</b>	<b>43.500.000</b>	<b>522.000.000</b>
1	Điện thoại+internet		1.000.000	1.000.000	12.000.000
2	Nước sử dụng công cộng		1.500.000	1.500.000	18.000.000
3	Vấn phòng phẩm		1.000.000	1.000.000	12.000.000
4	Chi phí năng lượng		25.000.000	25.000.000	300.000.000
5	Thu gom rác thải, diệt côn trùng		15.000.000	15.000.000	180.000.000
6	Chi phí thay thế, sửa chữa nhỏ (không thuộc hạng mục bảo trì, bảo hành)		5.000.000	5.000.000	60.000.000
<b>II</b>	<b>Chi phí quản lý chung</b>	<b>18</b>	<b>33.280.000</b>	<b>114.400.000</b>	<b>1.372.800.000</b>
1	Trưởng ban quản lý	1	8.320.000	8.320.000	99.840.000
2	Tổ bảo vệ + giữ xe	12	6.240.000	74.880.000	898.560.000
3	Tổ vệ sinh	3	6.240.000	18.720.000	224.640.000
4	Tổ Kỹ thuật	1	6.240.000	6.240.000	74.880.000
5	Tổ kinh doanh, tài chính	1	6.240.000	6.240.000	74.880.000
<b>III</b>	<b>Chi phí Ban quản trị</b>	<b>10</b>		<b>11.520.000</b>	<b>118.440.000</b>
1	Trưởng Ban Quản trị	1		1.800.000	1.800.000
2	Thành viên Ban Quản trị	9		9.720.000	116.640.000
	<b>Tổng cộng</b>			<b>169.420.000</b>	<b>2.013.240.000</b>

**Ghi chú:** Tiền lương lấy theo mức lương tối thiểu là 4.160.000 đồng/tháng (theo Nghị định số 38/2022/NĐ-CP ngày 12/6/2022 của Chính phủ)

- Với hệ số lương trưởng ban:  $k=2$ ; hệ số lương tổ bảo vệ  $k=1,5$  (trực 3ca liên tục); hệ số lương tổ vệ sinh  $k=1,5$  (vệ sinh hành lang, cầu thang 2 lần/tuần, vệ sinh sân vườn, chăm sóc cây xanh); hệ số lương tổ kỹ thuật, tổ kinh doanh, tài chính  $k=1,5$  (tổ kỹ thuật thực hiện kiểm tra định kỳ, duy tu bảo dưỡng; tổ tài chính kinh doanh thực hiện ký hợp đồng thuê nhà, thu tiền nhà..)

- Chi phí năng lượng (sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, liệu, vật liệu) để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, điện chiếu sáng công cộng và các trang thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung nhà chung cư.

- Chi phí Ban quản trị gồm 10 thành viên, với chi phí phụ cấp Trưởng ban: 1; các thành viên: 0,6 lương cơ bản 1.800.000đồng (tăng từ 01/7/2023). Mức chi thực tế do Ban Quản trị chung cư quyết định.

- Chi phí trực tiếp, chi chí quản lý chung tính toán trên cơ sở cân đối thu chi thực tế từ hoạt động quản lý vận hành chung cư nhà thương mại trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

**Vậy Q = 2.013.240.000 đồng/ năm.**

Tdv – Khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ các diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư hàng năm=0



S – Tổng diện tích sàn sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ căn hộ và diện tích sàn sử dụng thuộc phần sở hữu riêng khác: 22.500m<sup>2</sup>

12 – Tổng số tháng tính giá sử dụng dịch vụ trong năm;

P – Lợi nhuận định mức hợp lý (đơn vị tính %): 10%

K1 – Hệ số giảm giá do doanh nghiệp quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá dịch vụ: K1=1

K2 – Hệ số phân bổ giá dịch vụ nhà chung cư (đối với những diện tích sàn sử dụng ngoài mục đích ở như văn phòng, thương mại...) do Ban quản trị nhà chung cư quy định (nếu có): K2=1

T – Thuế suất thuế giá trị gia tăng: 10%

Vậy giá dịch vụ nhà chung cư:

$$G_{dv} = \frac{Q - T_{dv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K_1 \times K_2 \times (1 + T)$$

$$= ((2.013.240.000) \times (1 + 0.1) \times 1 \times 1 \times (1 + 0.1)) / 12 \times 22.500 \text{m}^2$$

$$= 9.022 \text{ đồng /m}^2 \text{ sd/tháng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).}$$

Vậy mức thu tối đa giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư thương mại có sử dụng thang máy làm tròn: **9.000 đồng/m<sup>2</sup>sd/tháng** (Chín ngàn đồng trên một mét vuông sử dụng trong một tháng).

## **VI. ĐÁNH GIÁ SỰ TÁC ĐỘNG KHI BAN HÀNH:**

1. Giúp cho cơ quan quản lý nhà nước quản lý phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

2. Làm cơ sở để các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá quy định tại Quyết định này

## **VII. KIẾN NGHỊ VÀ ĐỀ XUẤT:**

Mức giá xác định như trên là phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo bù đắp các chi phí quản lý, dịch vụ vận hành nhà chung cư; Tuy nhiên, đây là mức giá được tính toán trên cơ sở dự án giả định về số tầng và tổng diện tích căn hộ, vì vậy khi áp dụng Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cần căn cứ điều kiện thực tế của dự án để tính toán mức thu phù hợp.

Trên đây là Phương án giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét và phê duyệt ban hành./.

**SỞ XÂY DỰNG TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

