

**BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG
CƯ R4 – GOLDMARK CITY**

Kính gửi Quý cư dân tòa R4 Goldmark City

BQT R4 xin được gửi tới Quý cư dân báo cáo doanh thu và chi phí cho 04 tòa khu R tháng 05.2025 của PMC:

STT	Nội dung	Diện tích	Thu	Chi phí	Chi phí sau khi được bù đắp	Phí dịch vụ chưa bao gồm VAT	Thuế VAT 10%	Tổng tiền phí dịch vụ phải thu/m2	Ghi chú
1	Phí dịch vụ từ cư dân	236,370							
2	Phí dịch vụ từ TTTM	10,041							
3	Tầng hầm B1, B2 (Theo diện tích hiện tại đang thu được)	12,132.50							
4	Thu tiền trông giữ xe 2 bánh		323,854,473						Bắt đầu từ 01/08/2026 sau khi kết thúc hợp đồng với PMC các khoản thu từ khu vực chung sẽ được đưa vào quỹ bảo trì theo luật nhà ở 2023, làm thâm hụt quỹ quản lý vận hành khoảng 20%
5	Thu từ quảng cáo, chia sẻ viễn thông...		163,538,212						
6	Doanh thu khác (phạt vi phạm, phí thi công, phí sử dụng phòng SHCĐ)		11,507,273						
7	Chi thù lao BQT			140,000,000	140,000,000	541	54	596	
8	Chi phí mua bảo hiểm cháy nổ (500tr/12 tháng)			41,666,667	41,666,667	161	16	177	
9	Chi phí Năng lượng (điện, nước) khu vực chung			563,039,978	563,039,978	2,178	218	2,396	
10	Chi phí vận hành (ước tính theo trung bình năm trước)			1,714,771,082	1,215,871,124	4,703	470	5,173	
Tổng		258,544	498,899,958	2,459,477,727	1,960,577,769	7,583	758	8,341	

PHƯƠNG ÁN TÍNH GIÁ DỊCH VỤ ÁP DỤNG THEO LUẬT NHÀ Ở 2023 ÁP DỤNG TỪ 01/08/2026

STT	Nội dung	Diện tích	Chi phí	Phí dịch vụ chưa bao gồm VAT	Thuế VAT 10%	Tổng tiền phí dịch vụ phải thu/m2	Ghi chú
1	Phí dịch vụ từ cư dân	236,370					
2	Phí dịch vụ từ TTTM	10,041					
3	Tầng hầm B1, B2 (Theo diện tích hiện tại đang thu được)	12,132.50					
4	Chi thù lao BQT		140,000,000	541	54	596	Dựa theo chi phí vận hành cũ
5	Chi phí mua bảo hiểm cháy nổ (500tr/12 tháng)		41,666,667	161	16	177	Dựa theo chi phí vận hành cũ
6	Chi phí Năng lượng (điện, nước) khu vực chung		595,000,000	2,301	230	2,531	Tạm tính tăng lên 5% do tới đây R3, R4 xin lắp thêm điều hòa hầm B1, trạm XLNT đi vào hoạt động full công suất
7	Lau kính tòa nhà (76tr*4 tòa)/12 tháng		25,333,333	98	10	108	Các chi phí không được dùng quỹ bảo trì theo luật nhà ở, được đưa về chi phí quản lý vận hành
8	Hóa chất xử lý trạm XLNT 2 trạm (60tr/tháng)		60,000,000	232	23	255	
9	Xử lý môi (15tr/tháng)		15,000,000	58	6	64	
10	Chi phí vận hành (ước tính theo trung bình năm trước)		1,714,771,082	6,632	663	7,296	Dựa theo chi phí vận hành cũ
Tổng		258,544	2,591,771,082	10,024	1,002	11,027	

Dựa theo số liệu trên, sau khi PMC hết hạn hợp đồng vào tháng 07/2026, BQT xây dựng phương án giá dịch vụ, **xin ý kiến cư dân về giá trần phí dịch vụ là 10.000 đồng chưa bao gồm thuế VAT** để BQT có cơ sở đàm phán với các đơn vị chào thầu cho hợp đồng quản lý vận hành mới, giá dịch vụ được xây dựng theo quy định luật nhà ở 2023, áp dụng cho hợp đồng QLVH mới từ ngày 01/08/2026 (theo khoản 4 Điều 153 của Luật Nhà ở năm 2023 có quy định: ***“Trường hợp nhà chung cư có nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung thì phải nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì do Ban quản trị nhà chung cư quản lý hoặc người được giao quản lý tài khoản kinh phí bảo trì đối với trường hợp không bắt buộc thành lập Ban quản trị nhà chung cư để bảo trì nhà chung cư.”***)

BQT xin phép được trình bày lý do thay đổi phí dịch vụ theo bảng kê chi tiết dưới đây:

STT	Nội dung	Thu quỹ bảo trì	Chi phí dịch vụ	Ghi chú
1	Doanh thu đưa vào quỹ bảo trì			
	Thu tiền trông giữ xe 2 bánh 12 tháng	3,886,253,676		Bắt đầu từ 01/08/2026 sau khi kết thúc hợp đồng với PMC các khoản thu từ khu vực chung sẽ được đưa vào quỹ bảo trì theo luật nhà ở 2023, làm thâm hụt phí quản lý khoảng 20%
	Thu từ quảng cáo, chia sẻ viễn thông... 12 tháng	1,962,458,544		
	Cộng phát sinh thu đưa vào quỹ bảo trì	5,848,712,220		Tổng số tiền được đưa vào quỹ bảo trì hàng năm tăng lên
2	Chi phí phát sinh đưa vào phí dịch vụ			
	Lau kính tòa nhà (76tr*4 tòa)/12 tháng		304,000,000	Các chi phí không được dùng quỹ bảo trì theo luật nhà ở, được đưa về chi phí quản lý vận hành
	Hóa chất xử lý trạm XLNT 2 trạm (60tr/tháng)		720,000,000	
	Xử lý môi (15tr/tháng)		180,000,000	
	Tổng cộng giảm chi quỹ bảo trì		1,204,000,000	Các chi phí giảm chi quỹ bảo trì, đưa vào phí dịch vụ vận hành làm tăng chi phí vận hành lên khoảng 5%

Như vậy về bản chất phí dịch vụ chỉ tăng lên 5% do chuyển một số chi phí như lau kính tòa nhà, chi phí chăm sóc vi sinh khu XLNT, chi phí chống mối do không được sử dụng kinh phí bảo trì.

Phần tiền thu trước đây từ khu vực chung là 5.848.712.220 đồng khoảng 20% giờ chuyển vào quỹ bảo trì nên vận hành phải thu tương ứng bù vào khoản thiếu hụt đó.

Bảng dự toán trên theo luật mới hiện hành, tuy nhiên luật nhà ở 2023 vẫn còn nhiều vướng mắc và chưa có thông tư hướng dẫn cụ thể, nên sau khi có thông tư hướng dẫn BQT sẽ điều chỉnh các khoản thu đưa vào quỹ bảo trì phù hợp với quy định của pháp luật. BQT 4R sẽ thông báo chào thầu công khai cho hợp đồng quản lý vận hành mới, kính mong Quý cư dân đồng hành cùng BQT trong hành trình chào thầu, chấm thầu để lựa chọn được đơn vị quản lý vận hành với mức phí tốt nhất, chất lượng phù hợp nhất.

BQT R4 xin chân thành cảm ơn!