



Số: *62*/2025/CV-PMC

Hanoi: 21f, VNPT Tower,
57 Huynh Thuc Khang St, Lang Ward

Danang: 36 Tran Quoc Toan St, Hai Chau Ward

HCMC: 93 - 95 Ham Nghi St, Sai Gon Ward

www.pmcweb.vn

Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2025

Kính gửi: Ban Quản trị các tòa nhà R1, R2, R3, R4 – KĐT Goldmark City.

Về việc: Thông qua phương án cân đối ngân sách vận hành năm 2026 do điều chỉnh tăng giá dịch vụ rác thải theo quy định Nhà nước

Trước hết, Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Tòa nhà VNPT (“Công ty PMC”) xin gửi tới các Ban Quản trị các tòa R1, R2, R3, R4 – KĐT Goldmark City (“BQT 4R”) lời chào trân trọng và lời cảm ơn chân thành vì sự đồng hành và hỗ trợ của các Quý ban trong suốt thời gian qua.

Công ty PMC báo cáo đến Quý BQT 4R về ảnh hưởng do việc điều chỉnh giá dịch vụ rác thải theo quy định Nhà nước cũng như giải pháp để đảm bảo công tác quản lý vận hành trong thời gian tiếp theo.

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ BỐI CẢNH

1. Căn cứ pháp lý:

- Luật Nhà ở 2023 và Nghị định 95/2024/NĐ-CP;
- Quyết định số 4996/QĐ-UBND ngày 06/10/2025 của UBND TP Hà Nội về giá dịch vụ rác thải giai đoạn 2026–2027;
- Thông báo số 27/TB-MTHN ngày 15/10/2025 của Công ty Cổ phần Xử lý chất thải xây dựng và đầu tư phát triển môi trường Hà Nội về việc “Thay đổi đơn giá thu giá dịch vụ vệ sinh môi trường giai đoạn 2026 – 2027”.

2. Bối cảnh cấp bách:

- Từ 01/01/2026, giá dịch vụ thu gom rác thải tăng đột biến theo quy định của Thành phố.
- Các chi phí đầu vào khác (điện, nước) đã tăng tích lũy hơn 12% trong giai đoạn 2023-2024 và dự kiến tiếp tục tăng trong thời gian tiếp theo.
- Luật Nhà ở 2023 yêu cầu tách bạch một số khoản chi (thù lao Ban Quản trị, bảo hiểm cháy nổ bắt buộc...) khỏi phí dịch vụ, đồng thời điều chuyển một phần nguồn thu từ khu vực chung về Quỹ bảo trì, dẫn đến giảm nguồn bù đắp cho chi phí quản lý vận hành.

Những yếu tố trên khiến công tác cân đối tài chính vận hành nhà chung cư đối mặt với áp lực lớn và cần có phương án xử lý kịp thời.

II. PHÂN TÍCH TÁC ĐỘNG TÀI CHÍNH

Hiện nay, các hợp đồng và ngân sách vận hành do Công ty PMC thực hiện tại các tòa nhà R1, R2, R3, R4 (khu Ruby), KĐT Goldmark City vẫn đang duy trì mức phí dịch vụ không thay đổi từ tháng 07/2023 đến nay (8.250 đồng/m²/tháng – đã bao gồm 10% phí VAT).



Trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, mặc dù phải đối mặt với nhiều khó khăn (chi phí điện, nước tăng; tại tòa nhà phát sinh thêm nhiều thiết bị sử dụng điện với công suất lớn như hệ thống bơm bể tiêu cảnh, hệ thống xử lý nước thải....), Công ty PMC vẫn nỗ lực duy trì chất lượng dịch vụ, đảm bảo vận hành ổn định, an toàn, mang lại sự yên tâm cho cư dân khi sinh sống tại các tòa nhà khu Ruby – Goldmark City.

Tuy nhiên, trong bối cảnh hiện nay, với các điều chỉnh của Luật Nhà ở, Luật Môi trường; việc tăng giá điện, nước theo lộ trình; tác động của lạm phát kinh tế; áp lực tăng chi phí nhân sự quản lý vận hành, an ninh, làm sạch (trong khi đơn giá nhân công cơ bản vẫn duy trì theo mặt bằng từ năm 2018), ngân sách quản lý vận hành đứng trước nguy cơ mất cân đối nghiêm trọng, và Công ty PMC không thể tiếp tục duy trì đầy đủ chất lượng dịch vụ nếu không có biện pháp điều chỉnh kịp thời.

1. Tác động trực tiếp từ việc tăng giá rác thải sinh hoạt

Việc điều chỉnh giá dịch vụ thu gom rác thải từ ngày 01/01/2026 tạo ra áp lực thâm hụt ngân sách ngay lập tức, được thể hiện cụ thể như sau:

Hạng mục	Hiện tại (2025)	Từ 01/01/2026	Chênh lệch
Đơn giá (đồng/tấn)	463.000	1.175.000	Tăng 253%
Chi phí tháng	89.100.000đ	240.625.000 đ	Tăng 151.525.000 đ
Chi phí năm	1.069.200.000 đ	2.887.500.000 đ	Tăng 1.818.300.000 đ

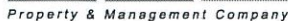
2. Tác động lên phí quản lý vận hành (QLVH):

- Tổng diện tích tính phí: **236.370m²**.
- Mức thâm hụt bình quân: $151.525.000 \text{ đồng} / 236.370 \text{ m}^2 = 641 \text{ đồng/m}^2$
- **Kết luận:** Ngân sách năm 2026 cần được điều chỉnh để duy trì chất lượng dịch vụ như thời điểm hiện tại.

III. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VÀ LỘ TRÌNH THỰC HIỆN

Công ty PMC đề xuất các BQT trình cư dân thông qua một trong hai phương án chính thức:

- Phương án A:** Điều chỉnh tăng giá dịch vụ QLVH tương ứng với mức tăng chi phí đầu vào.
- Phương án B:** Giữ nguyên giá dịch vụ nhưng thông qua cơ chế "Phụ thu chi phí phát sinh theo chính sách Nhà nước" (tách riêng khoản thu tiền rác) và thực hiện thu khi có phát sinh và thực hiện thu kết hợp cùng phí dịch vụ QLVH hàng tháng, bắt đầu từ phí dịch vụ QLVH tháng 1/2026.



Xin trân trọng cảm ơn!

- Như trên;
- Lưu VT.



NGUYỄN QUANG HUY

