|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **BỘ XÂY DỰNG**  Số: /2021/TT-BXD | | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng năm  2021* |
| **Dự thảo lần 3** | |

**THÔNG TƯ**

**Hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng**



*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Nghị định số 81/2017/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;*

*Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;*

*Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Kinh tế xây dựng và Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng;*

*Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng.*

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng quy định tại Điều 35 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng (sau đây viết tắt là Nghị định số 06/2021/NĐ-CP).

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng sử dụng:

a) Vốn ngân sách nhà nước chi thường xuyên.

b) Vốn nhà nước ngoài đầu tư công bao gồm: công trái quốc gia, trái phiếu chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương; vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ; vốn từ quỹ phát triển hoạt động sự nghiệp; vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước; vốn tín dụng do Chính phủ bảo lãnh; vốn vay được bảo đảm bằng tài sản của Nhà nước; vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước.

2. Khuyến khích các công trình sử dụng nguồn vốn khác để thực hiện bảo trì công trình xây dựng áp dụng các quy định tại Thông tư này.

**Điều 3. Phương pháp xác định các chi phí bảo trì công trình xây dựng**

1. Chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 35 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP được xác định bằng tỷ lệ % nhân với chi phí xây dựng và chi phí thiết bị công trình (không bao gồm phần thiết bị công nghệ của công trình) trong suất vốn đầu tư của công trình tương ứng do cơ quan có thẩm quyền công bố tại thời điểm lập kế hoạch bảo trì công trình. Chi tiết cách xác định như hướng dẫn tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Chi phí sửa chữa công trình định kỳ, sửa chữa công trình đột xuất theo quy định tại khoản 4 Điều 33 và điểm b khoản 3 Điều 35 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP được xác định như hướng dẫn tại Mục I Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình xây dựng, chi phí khác, chi phí quản lý bảo trì của chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình theo quy định tại điểm c, d và đ khoản 3 Điều 35 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP được xác định như hướng dẫn tại Mục II, III và IV Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

**Điều 4. Hiệu lực thi hành**

Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày kể từ ngày ký và thay thế Thông tư số 03/2017/TT-BXD ngày 16/3/2017 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Thủ tướng, các PTT chính phủ;  - Văn phòng Trung ương Đảng và các Ban của Đảng;  - Văn phòng Quốc hội;  - Văn phòng Chính phủ;  - Văn phòng Chủ tịch nước;  - Các Bộ, cơ quan ngang Bộ; cơ quan thuộc Chính phủ;  - Tòa án nhân dân tối cao;  - Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;  - Cơ quan Trung ương của các đoàn thể ;  - HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;  - Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;  - Công báo; Website Chính phủ; Website Bộ Xây dựng;  - Các đơn vị thuộc Bộ Xây dựng;  - Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;  - Các Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty nhà nước;  - Lưu: VT; Cục KTXD; Viện KTXD; (100b). | **KT. BỘ TRƯỞNG**  **THỨ TRƯỞNG**  **Lê Quang Hùng** |

**PHỤ LỤC I**

**PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH CHI PHÍ THỰC HIỆN CÁC CÔNG VIỆC BẢO TRÌ HÀNG NĂM**

*(Kèm theo Thông tư số /2021/TT-BXD ngày / /2021 của Bộ trưởng*

*Bộ Xây dựng)*

**1.** Chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm hướng dẫn tại khoản 1 Điều 3 Thông tư này được xác định như sau:

GBTHN  = t x (CXD + CTB) (1.1)

Trong đó:

- GBTHN : chi phí bảo trì định kỳ hàng năm.

- t : tỷ lệ phần trăm (%) được xác định theo Bảng 1.1

- CXD, CTB: chi phí xây dựng, chi phí thiết bị của dự án được tính theo suất vốn đầu tư của công trình tương ứng tại thời điểm lập kế hoạch bảo trì công trình.

Bảng 1.1: ĐỊNH MỨC TỶ LỆ PHẦN TRĂM (%) CHI PHÍ THỰC HIỆN CÁC CÔNG VIỆC BẢO TRÌ ĐỊNH KỲ HÀNG NĂM

*Đơn vị tính: %*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TT** | **Loại công trình** | **Định mức (t)** |
| 1 | Công trình dân dụng | 0,08 ÷ 0,1 |
| 2 | Công trình công nghiệp nhẹ, công trình công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng, sản phẩm xây dựng. | 0,06 ÷ 0,1 |
| 3 | Công trình hạ tầng kỹ thuật. | 0,18 ÷ 0,25 |
| 4 | Công trình đường bộ trong đô thị (trừ đường quốc lộ qua đô thị) | 0,2 ÷ 0,4 |

**2.** Chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm của các công trình xây dựng chưa có định mức tại Bảng 1.1 được xác định theo hướng dẫn của các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành.

**PHỤ LỤC II**

**PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN CHI PHÍ SỬA CHỮA CÔNG TRÌNH, TƯ VẤN BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, CHI PHÍ KHÁC VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ BẢO TRÌ**

*(Kèm theo Thông tư số /2021/TT-BXD ngày / /2021 của Bộ trưởng*

*Bộ Xây dựng )*

**I. Xác định dự toán chi phí sửa chữa công trình**

Sửa chữa công trình bao gồm sửa chữa định kỳ công trình và sửa chữa đột xuất công trình. Sửa chữa định kỳ công trình bao gồm sửa chữa hư hỏng hoặc thay thế bộ phận công trình, thiết bị lắp đặt vào công trình bị hư hỏng được thực hiện định kỳ theo quy định của quy trình bảo trì. Sửa chữa đột xuất công trình được thực hiện khi bộ phận công trình, công trình bị hư hỏng do chịu tác động đột xuất như gió, bão, lũ lụt, động đất, va đập, cháy và những tác động đột xuất khác hoặc khi bộ phận công trình, công trình có biểu hiện xuống cấp ảnh hưởng đến an toàn sử dụng, vận hành, khai thác công trình. Chi phí sửa chữa công trình được xác định bằng khối lượng công tác sửa chữa và đơn giá sửa chữa, trong đó:

1. Khối lượng các công tác sửa chữa được xác định từ hồ sơ thiết kế sửa chữa, kế hoạch sửa chữa và quy trình bảo trì của công trình xây dựng được duyệt.

2. Đơn giá sửa chữa được xác định từ định mức dự toán sửa chữa và giá các yếu tố chi phí hoặc từ thông tin giá thị trường.

- Đơn giá sửa chữa được xác định từ định mức dự toán sửa chữa và giá các yếu tố chi phí thì cơ cấu đơn giá sửa chữa thì được xác định theo Thông tư quy định chi tiết một số nội dung về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Bộ Xây dựng. Trường hợp đơn giá sửa chữa được xác định từ thông tin giá thị trường thì xác định trên cơ sở các báo giá của nhà sản xuất hoặc nhà cung ứng dịch vụ sửa chữa công trình xây dựng tại thời điểm lập dự toán phù hợp với mặt bằng giá thị trường nơi thực hiện sửa chữa công trình hoặc theo giá tương tự ở các công trình đã thực hiện.

Riêng khoản mục chi phí gián tiếp được điều chỉnh như sau:

+ Trường hợp sửa chữa công trình có chi phí dưới 500 triệu đồng theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 35 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP thì chi phí gián tiếp điều chỉnh hệ số K=1,2.

+ Trường hợp sửa chữa công trình có chi phí từ 500 triệu đồng trở lên theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 35 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP thì chi phí gián tiếp điều chỉnh hệ số K=1,1.

Bảng 2.1: TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ SỬA CHỮA CÔNG TRÌNH

Công trình:...................................................................................................

*Đơn vị tính: đồng*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Nội dung chi phí** | **Giá trị trước thuế** | **Thuế GTGT** | **Giá trị sau thuế** | **Ký hiệu** |
| [1] | [2] | [3] | [4] | [5] | [6] |
| **1** | **Chi phí sửa chữa công trình định kỳ, sửa chữa công trình đột xuất** |  |  |  | **GSCXD** |
| 1.1 | Hạng mục 1 |  |  |  |  |
| 1.2 | Hạng mục 1 |  |  |  |  |
|  | ..... |  |  |  |  |
|  | **TỔNG CỘNG** |  |  |  |  |

**II. Xác định chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình xây dựng**

Chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình xây dựng được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) hoặc bằng cách lập dự toán.

**1.** Chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình xây dựng được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) đối với một số khoản mục chi phí như: lập, thẩm tra thiết kế sửa chữa và dự toán chi phí bảo trì công trình; lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để lựa chọn nhà thầu; giám sát thi công sửa chữa công trình xây dựng, giám sát sửa chữa phần thiết bị công trình và một số công việc tư vấn khác.

- Trường hợp sửa chữa công trình có chi phí dưới 500 triệu đồng thì định mức tỷ lệ cho công việc tư vấn tương ứng xác định theo quy định tại Thông tư ban hành định mức xây dựngcủa Bộ Xây dựng và điều chỉnh hệ số K = 1,3.

- Trường hợp sửa chữa công trình có chi phí từ 500 triệu đồng trở lên thì định mức tỷ lệ cho công việc tư vấn tương ứng xác định theo quy định tại Thông tư ban hành định mức xây dựng của Bộ Xây dựng và điều chỉnh hệ số K = 1,15.

Riêng trường hợp xác định chi phí thiết kế sửa chữa công trình thì định mức tỷ lệ cho công việc tư vấn này xác định theo quy định tại Thông tư ban hành định mức xây dựng của Bộ Xây dựng và không áp dụng hệ số điều chỉnh.

**2.** Chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình xây dựng được xác định bằng phương pháp lập dự toán đối với một số khoản mục chi phí như: Lập, thẩm tra (trường hợp chưa có quy trình bảo trì) hoặc điều chỉnh quy trình bảo trì công trình xây dựng; kiểm định chất lượng công trình phục vụ công tác bảo trì (nếu có); quan trắc công trình phục vụ công tác bảo trì (nếu có); kiểm tra công trình đột xuất theo yêu cầu (nếu có); đánh giá định kỳ về an toàn của công trình trong quá trình vận hành và sử dụng (nếu có); khảo sát phục vụ thiết kế sửa chữa và một số công việc tư vấn khác.

Dự toán chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình xây dựng được xác định bằng lập dự toán căn cứ khối lượng công việc của đề cương công việc tư vấn phục vụ bảo trì công trình xây dựng, bao gồm các khoản chi phí: chi phí chuyên gia (Ccg); chi phí quản lý (Cql); chi phí khác (Ck); thu nhập chịu thuế tính trước (TN); thuế giá trị gia tăng (VAT) và chi phí dự phòng (Cdp). Các khoản chi phí được tổng hợp theo Bảng 2.2 của Phụ lục này và xác định cụ thể như sau:

*2.1. Chi phí chuyên gia (Ccg):* xác định theo số lượng chuyên gia, thời gian làm việc của chuyên gia (số lượng tháng - người, ngày - người hoặc giờ - người) và tiền lương của chuyên gia tư vấn.

a) Số lượng chuyên gia, thời gian làm việc của chuyên gia (gồm các kỹ sư, chuyên gia, kỹ thuật viên…) được xác định theo yêu cầu cụ thể về nội dung, khối lượng công việc, tiến độ thực hiện của từng loại công việc tư vấn, yêu cầu về trình độ chuyên môn, kinh nghiệm của từng loại chuyên gia tư vấn… Việc dự kiến số lượng, loại chuyên gia và thời gian thực hiện của từng chuyên gia phải được thể hiện trong đề cương, phương án thực hiện công việc tư vấn phục vụ bảo trì công trình xây dựng

Đề cương, phương án thực hiện công việc tư vấn phục vụ bảo trì công trình xây dựng phải phù hợp với phạm vi công việc, khối lượng công việc, nội dung, tiến độ thực hiện của công việc tư vấn cần lập dự toán.

b) Tiền lương chuyên gia tư vấn được xác định trên cơ sở đơn giá nhân công tư vấn xây dựng do Bộ Xây dựng hướng dẫn tại Thông tư quy định chi tiết một số nội dung về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

*2.2 Chi phí quản lý (Cql):* bao gồm các chi phí liên quan đến hoạt động quản lý của tổ chức tư vấn gồm: Tiền lương của bộ phận quản lý, chi phí duy trì hoạt động của tổ chức tư vấn, chi phí văn phòng làm việc, chi phí bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp… Chi phí quản lý xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) của chi phí chuyên gia, cụ thể như sau:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Chi phí chuyên gia (tỷ đồng) | < 1 | 1 ÷ < 5 | ≥ 5 |
| Chi phí quản lý (tỷ lệ %) | 55 | 50 | 45 |

*2.3. Chi phí khác (Ck):* bao gồm chi phí văn phòng phẩm; chi phí khấu hao thiết bị; phân bổ chi phí mua phần mềm ứng dụng công nghệ (nếu có) chi phí hội nghị, hội thảo và các khoản chi phí khác (nếu có). Các khoản chi phí này xác định trên cơ sở dự kiến nhu cầu cần thiết của từng loại công việc tư vấn.

*2.4. Thu nhập chịu thuế tính trước (TN*): để dự tính khoản chi phí đảm bảo sự phát triển của nhà thầu tư vấn trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh. Thu nhập chịu thuế tính trước xác định bằng 6% của (Chi phí chuyên gia và chi phí quản lý).

*2.5. Thuế giá trị gia tăng (VAT):* được xác định theo quy định đối với từng loại công việc tư vấn.

*2.6. Chi phí dự phòng (Cdp):* để dự tính chi phí cho những công việc phát sinh trong quá trình thực hiện công việc. Chi phí dự phòng xác định tối đa không quá 10% tổng của các khoản chi phí nêu trên.

**3.** Chi phí công tác thí nghiệm phục vụ công tác tư vấn bảo trì công trình xây dựng được xác định bằng khối lượng công tác thí nghiệm và đơn giá thí nghiệm. Trong đó, đơn giá thí nghiệm được xác định như hướng dẫn tại Thông tư quy định chi tiết một số nội dung về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Bộ Xây dựng.

Bảng 2.2: TỔNG HỢP CHI PHÍ TƯ VẤN PHỤC VỤ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG XÁC ĐỊNH BẰNG LẬP DỰ TOÁN

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Khoản mục chi phí** | **Diễn giải** | **Giá trị**  **(đồng)** | **Ký hiệu** |
| 1 | Chi phí chuyên gia |  |  | Ccg |
| 2 | Chi phí quản lý | Xác định theo tỷ lệ % chi phí chuyên gia |  | Cql |
| 3 | Chi phí khác |  |  | Ck |
| 4 | Thu nhập chịu thuế tính trước | 6% x (Ccg+Cql) |  | TN |
| 5 | Thuế giá trị gia tăng | % x (Ccg+Cql+TN+Ck) |  | VAT |
| 6 | Chi phí dự phòng | % x (Ccg+Cql+Ck+TN+VAT) |  | Cdp |
|  | **Tổng cộng:** | **Ccg+Cql+Ck+TN+VAT+Cdp** |  | **Ctv** |

**III. Chi phí khác**

Chi phí khác phục vụ bảo trì công trình như: kiểm toán, thẩm tra phê duyệt quyết toán; bảo hiểm công trình; chi phí thẩm định; phí thẩm định và các chi phí liên quan khác được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền hoặc lập dự toán.

**IV. Chi phí quản lý bảo trì thuộc trách nhiệm chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình**

Chi phí quản lý bảo trì thuộc trách nhiệm chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình bao gồm các nội dung tương tự như chi phi quản lý dự án trong dự án đầu tư xây dựng công trình và được xác định bằng tỷ lệ 3,5% nhân với tổng các chi phí (trước thuế giá trị gia tăng) thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm, chi phí sửa chữa công trình, chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình và chi phí khác.

Bảng 2.3: TỔNG HỢP DỰ TOÁN BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG HÀNG NĂM

Công trình:..........................................................................................

*Đơn vị tính: đồng*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Nội dung chi phí** | **Giá trị trước thuế** | **Thuế GTGT** | **Giá trị sau thuế** | **Ký hiệu** |
| [1] | [2] | [3] | [4] | [5] | [6] |
| **1** | Chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm. |  |  |  | GBTHN |
| **2** | **Chi phí sửa chữa công trình định kỳ, sửa chữa công trình đột xuất** |  |  |  | GSC |
| 1.1 | Chi phí sửa chữa hạng mục 1 |  |  |  |  |
| 1.2 | Chi phí sửa chữa hạng mục .... |  |  |  |  |
| 3 | Chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình xây dựng. |  |  |  | GTV |
| 3.1 | Chi phí kiểm định chất lượng công trình phục vụ công tác bảo trì (nếu có); |  |  |  |  |
| 3.2 | Chi phí khảo sát phục vụ thiết kế sửa chữa |  |  |  |  |
| 3.2 | Chi phí tư vấn*....* |  |  |  |  |
| 4 | Chi phí khác |  |  |  | GK |
| 5 | Chi phí quản lý bảo trì thuộc trách nhiệm chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình |  |  |  | GQL |
|  | TỔNG CỘNG ( 1+ 2 + 3 + 4 + 5) |  |  |  | **GBTCT** |