

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

Số: 64 /2015/QĐ-UBND

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

Tây Ninh, ngày 30 tháng 12 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành giá cho thuê nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

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 Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10 tháng 7 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn nhà ở công vụ;

Căn cứ Thông tư số 01/2014/TT-BXD ngày 16 ngày 01 tháng 2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý sử dụng nhà ở công vụ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2191/TTr-SXD ngày 07 tháng 12 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành giá cho thuê nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Tây Ninh như sau:

a) Đối với nhà chung cư: 10.000 đồng/m²/tháng.

b) Đối với nhà ở riêng lẻ một tầng nhiều gian: 6.400 đồng/m²/tháng.

Tiền cho thuê nhà một tháng được tính trên cơ sở đơn giá thuê nhà một tháng nhân (x) với diện tích thực tế thuê nhà.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Giao Giám đốc Sở Xây dựng hướng dẫn, kiểm tra thực hiện theo đúng quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng; Tài chính; Tài nguyên và Môi trường; Giáo dục và Đào tạo; Y tế; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan và các cá nhân được thuê nhà công vụ chịu trách nhiệm thi hành./.

Nơi nhận: ^{ưong}

- Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Như Điều 4;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm công báo tỉnh + Website tỉnh;
- Lưu: VT, VP.UBND tỉnh.

N70

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Mạnh Hùng

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

Số: /2017/QĐ-UBND

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

Tây Ninh, ngày tháng năm 2017

DỰ THẢO
Phương án 1

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành giá cho thuê nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 47/2016/NĐ-CP ngày 26 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

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 của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10 tháng 7 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn nhà ở công vụ;

Căn cứ Thông tư số 09/2015/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý sử dụng nhà ở công vụ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số /TTr-SXD ngày tháng năm 2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành giá cho thuê nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Tây Ninh như sau:

- a) Đối với nhà chung cư: 10.500 đồng/m²/tháng.
- b) Đối với nhà ở riêng lẻ một tầng nhiều gian: 6.100 đồng/m²/tháng.

Tiền cho thuê nhà một tháng được tính trên cơ sở đơn giá thuê nhà một tháng nhân (x) với diện tích thực tế thuê nhà.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ...tháng...năm 2017 và thay thế Quyết định số 64/2015/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành giá cho thuê nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 3. Giao Giám đốc Sở Xây dựng hướng dẫn, kiểm tra thực hiện theo đúng quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng; Tài chính; Tài nguyên và Môi trường; Giáo dục và Đào tạo; Y tế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan và các cá nhân được thuê nhà công vụ chịu trách nhiệm thi hành./.

Nơi nhận:

- Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Như Điều 4;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm công báo tỉnh + Website tỉnh;
- Lưu: VT, VP.UBND tỉnh.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành giá cho thuê nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 47/2016/NĐ-CP ngày 26 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

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 của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10 tháng 7 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chuẩn nhà ở công vụ;

Căn cứ Thông tư số 09/2015/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý sử dụng nhà ở công vụ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số /TTr-SXD ngày tháng năm 2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành giá cho thuê nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Tây Ninh như sau:

a) Đối với nhà chung cư: 15.700 đồng/m²/tháng.

b) Đối với nhà ở riêng lẻ một tầng nhiều gian: 6.100 đồng/m²/tháng.

Tiền cho thuê nhà một tháng được tính trên cơ sở đơn giá thuê nhà một tháng nhân (x) với diện tích thực tế thuê nhà.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ...tháng...năm 2017 và thay thế Quyết định số 64/2015/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành giá cho thuê nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 3. Giao Giám đốc Sở Xây dựng hướng dẫn, kiểm tra thực hiện theo đúng quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng; Tài chính; Tài nguyên và Môi trường; Giáo dục và Đào tạo; Y tế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan và các cá nhân được thuê nhà công vụ chịu trách nhiệm thi hành./.

Nơi nhận:

- Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Như Điều 4;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm công báo tỉnh + Website tỉnh;
- Lưu: VT, VP.UBND tỉnh.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Tây Ninh, ngày tháng năm 2017

PHƯƠNG ÁN XÂY DỰNG

Giá cho thuê nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

(Kèm theo Tờ trình số /TTr-SXD ngày tháng năm 2017 của Sở Xây dựng)

Căn cứ Khoản 3, Điều 11 Thông tư số 09/2015/TT-BXD, công thức xác định giá cho thuê nhà ở công vụ:

$$Gt = \frac{Q + Bt - Tdv}{12 \times S} \times (1 + P) \times K \times (1 + T)$$

A. Nhà ở công vụ đối với nhà chung cư

I. Phương án 1 (Có tính các khoản thu từ dịch vụ để bù vào đơn giá cho thuê theo Thông báo số 3712/TB-VP, UBND tỉnh cho chủ trương bù lỗ chi phí vận hành)

Mức giá cho thuê 1 m² nhà ở công vụ đối với nhà chung cư (Nhà chung cư cấp III từ 2-7 tầng tại khu vực đô thị)

Công thức xác định giá cho thuê nhà ở công vụ:

$$Gt = \frac{Q + Bt - Tdv}{12 \times S} \times (1 + P) \times K \times (1 + T)$$

Trong đó:

- Gt: Giá cho thuê 1m² sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/m²/tháng);
- Q = 217.237.159 đồng: Tổng chi phí quản lý vận hành, quản lý cho thuê hàng năm của khu nhà ở công vụ (đồng/năm) (Phụ lục số 01);
- Bt = 12.958.848 đồng: Chi phí bảo trì nhà chung cư bình quân năm (đồng/năm);
- Tdv = 114.000.000 đồng: Các khoản thu từ kinh doanh các dịch vụ khu nhà ở công vụ trong năm gồm:
 - Dịch vụ trông giữ xe (Căn cứ Quyết định số 66/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND tỉnh về việc quy định giá dịch vụ trông giữ xe áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh), cụ thể
 - + Xe máy: Mỗi phòng 1 xe máy
 - (1) = 6.000 đồng/ngày x 30 ngày x 15 = 2.700.000 đồng
 - + Xe ô tô: Tạm tính khoảng 5 xe
 - (2) = 12.000 đồng/ngày x 30 ngày x 5 = 1.800.000 đồng.

$$(3) = (1)+(2) = (2.700.000 + 1.800.000) \times 12 \text{ tháng} = 54.000.000 \text{ đồng.}$$

+ Dịch vụ cho thuê khách sạn:

Ước tính dành 2 phòng cho thuê, trung bình 1 tháng 1 phòng cho thuê được 15 ngày, giá đơn giá cho thuê 1 ngày: 200.000 đồng, 1 năm cho thuê được 10 tháng.

Tổng số tiền thu được = 2 phòng x 15 ngày x 10 tháng x 200.000 đồng/ngày

$$= 60.000.000 \text{ đồng.}$$

- S = 1.125 m²: Là tổng diện tích sử dụng các căn hộ của khu nhà ở công vụ;

- P = 10 %: Lợi nhuận định mức hợp lý (Áp dụng theo Điểm 3.2, Khoản 3, Điều 3 Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư);

- K = 1: Hệ số giảm giá do đơn vị quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá cho thuê nhà ở công vụ;

- T = 10%: Thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định của Nhà nước.

Vậy giá cho thuê 1m² sử dụng căn hộ trong 1 tháng là:

$$Gt = \frac{217.237.159 + 12.958.848 - 114.000.000}{12 \times 1.125} \times (1 + 10\%) \times 1 \times (1 + 10\%)$$

$$= 10.421 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng.}$$

Làm tròn: 10.500 đồng/m²/tháng

II. Phương án 2 (UBND tỉnh không bù lỗ)

Mức giá cho thuê 1 m² nhà ở công vụ đối với nhà chung cư (Nhà chung cư cấp III từ 2-7 tầng tại khu vực đô thị)

Công thức xác định giá cho thuê nhà ở công vụ:

$$Gt = \frac{Q + Bt - Tdv}{12 \times S} \times (1 + P) \times K \times (1 + T)$$

Trong đó:

- Gt: Giá cho thuê 1m² sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/m²/tháng);

- Q = 216.217.159 đồng: Tổng chi phí quản lý vận hành, quản lý cho thuê hàng năm của khu nhà ở công vụ (đồng/năm) (Phụ lục số 01);

- Bt = 12.958.848 đồng: Chi phí bảo trì nhà chung cư bình quân năm (đồng/năm);

- Tdv = 54.000.000 đồng: Các khoản thu từ kinh doanh các dịch vụ khu nhà ở công vụ trong năm gồm:

- Dịch vụ trông giữ xe (Căn cứ Quyết định số 66/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND tỉnh về việc quy định giá dịch vụ trông giữ xe áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh), cụ thể

+ Xe máy: Mỗi phòng 1 xe máy

$$(4) = 6.000 \text{ đồng/ngày} \times 30 \text{ ngày} \times 15 = 2.700.000 \text{ đồng}$$

+ Xe ô tô: Tạm tính khoảng 5 xe

$$(5) = 12.000 \text{ đồng/ngày} \times 30 \text{ ngày} \times 5 = 1.800.000 \text{ đồng.}$$

$$(6) = (1)+(2) = (2.700.000 + 1.800.000) \times 12 \text{ tháng} = 54.000.000 \text{ đồng.}$$

- S = 1.125 m²: Là tổng diện tích sử dụng các căn hộ của khu nhà ở công vụ;

- P = 10 %: Lợi nhuận định mức hợp lý (Áp dụng theo Điều 3.2, Khoản 3, Điều 3 Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư);

- K = 1: Hệ số giảm giá do đơn vị quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá cho thuê nhà ở công vụ;

- T = 10%: Thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định của Nhà nước.

Vậy giá cho thuê 1m² sử dụng căn hộ trong 1 tháng là:

$$Gt = \frac{216.217.159 + 12.958.848 - 54.000.000}{12 \times 1.125} \times (1 + 10\%) \times 1 \times (1 + 10\%)$$
$$= 15.701 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng.}$$

Làm tròn: 15.700 đồng/m²/tháng.

* Ghi chú: Giá nhà công vụ trên được tính trên cơ sở các chi phí dịch vụ Nhà ở công vụ tỉnh hiện hữu.

B. Nhà ở công vụ đối với nhà ở riêng lẻ một tầng nhiều gian

Mức giá cho thuê 1 m² nhà ở công vụ đối với nhà ở riêng lẻ một tầng nhiều gian

Công thức xác định giá cho thuê nhà ở công vụ:

$$Gt = \frac{Q + Bt - Tdv}{12 \times S} \times (1+P) \times K \times (1+T)$$

Trong đó:

- Gt - Giá cho thuê 1m² sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/m²/tháng);

- Q = 15.747.600 đồng: Tổng chi phí quản lý vận hành, quản lý cho thuê hàng năm của khu nhà ở công vụ (đồng/năm) (Phụ lục số 02 đính kèm);

- Bt = 5.302.650 đồng: Tổng chi phí bảo trì nhà ở riêng lẻ một tầng nhiều gian bình quân năm (đồng/năm);

- T_{dv} = 0 đồng: Các khoản thu từ kinh doanh các dịch vụ khu nhà ở công vụ trong năm;

- S = 350 m² (35 m² x 10 phòng): Là tổng diện tích sử dụng các căn hộ của khu nhà ở công vụ;

- P = 10%: Lợi nhuận định mức hợp lý (Áp dụng theo Điểm 3.2, Khoản 3, Điều 3 Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư);

- K = 1: Hệ số giảm giá do đơn vị quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá cho thuê nhà ở công vụ;

- T = 10%: Thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định của Nhà nước.

Vậy giá cho thuê 1m² sử dụng căn hộ trong 1 tháng là:

$$G_t = \frac{15.747.600 + 5.302.650 - 0}{12 \times 350} \times (1+10\%) \times 1 \times (1+10\%)$$

$$= 6.064 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng.}$$

Làm tròn: 6.100 đồng/m²/tháng.

Phụ lục số 01: Nhà ở công vụ đối với nhà chung cư (Nhà chung cư cấp II từ 2-7 tầng)

I. Phương án I

Stt	Nội dung chi phí	Cách tính	Tổng chi phí trong 1 tháng	Tổng chi phí trong 1 năm	Ghi chú
I	Chi phí quản lý vận hành		17.726.959	212.723.512	
1	Chi phí lương cho đơn vị QLVH	Bảng chi tiết số 1	12.693.626	152.323.512	Chi phí hoạt động đơn vị quản lý vận hành
2	Chi phí dịch vụ	Bảng chi tiết số 2	250.000	3.000.000	
3	Chi phí sinh hoạt		2.000.000	24.000.000	
4	Chi phí văn phòng phẩm		700.000	8.400.000	
5	Chi phí khấu hao thiết bị, máy móc		2.000.000	24.000.000	
6	Thuế môn bài		83.333	1.000.000	
II	Chi phí bảo trì (Bt)	$6,67\% \times 6.044.444 \text{ đồng/m}^2 / (50 \text{ năm} \times 12 \text{ tháng}) / 70\%$	1.079.904	12.958.848	Mức vốn đầu tư 6,8 tỷ đồng
III	Chi phí quản lý cho thuê				
1	Chi phí quản lý gián tiếp cho cơ quan quản lý nhà ở công vụ	$2\% \times (I+II)$	376.137	4.513.647	Tạm tính
<i>Chi phí quản lý vận hành, quản lý cho thuê</i>		$(I+III)$		217.237.159	
Tổng cộng		(I+II+III)		230.196.007	

Trong đó, chi phí bảo trì:

$$\text{Chi phí bảo trì (đồng/m}^2 \text{ sử dụng căn hộ/tháng)} = \frac{6,67\% \times \text{Giá tính toán (đồng/m}^2 \text{ sàn xây dựng)}}{\text{Thời gian khấu hao} \times 12 \text{ (tháng/năm)}} : 70\%$$

- Tỷ lệ 6,67%: Được quy đổi từ mức 2% là mức trích chi phí bảo trì phần sử dụng chung theo Thông tư số 09/2015/TT-BXD. Đối với nhà công vụ phải tính

cho toàn bộ diện tích sàn khu nhà (tỷ lệ phần diện tích sử dụng chung chiếm khoảng 30% tổng diện tích).

- Giá tính toán: Là mức vốn đầu tư xây dựng thực tế của 1m² sàn nhà ở công vụ, trường hợp không xác định được thì lấy theo suất đầu tư công trình nhà ở cùng loại do Bộ Xây dựng công bố có hiệu lực tại thời điểm kết thúc việc đầu tư xây dựng nhà ở công vụ đó (= 6.802.050.000 đồng căn cứ theo Quyết định số 1419/QĐ-CT ngày 17/9/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh về phê duyệt lại dự án Nhà ở công vụ tỉnh).

- 70% là tỷ lệ quy đổi chi phí bảo trì diện tích sàn sử dụng chung vào diện tích sử dụng riêng (do đặc thù nhà công vụ tính vào giá thuê).

- Thời gian khấu hao 50 năm với công trình nhà ở cấp II theo quy định tại Thông tư số 162/2014/TT-BTC ngày 06/11/2014 của Bộ Tài chính về quy định chế độ quản lý, tính hao mòn tài sản cố định trong cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập và các tổ chức sử dụng ngân sách nhà nước.

I. Phương án 1

Bảng chi tiết số 01. Bảng lương nhân viên nhà ở công vụ đối với nhà chung cư (phải thành lập Ban Quản trị)

STT	HỌ VÀ TÊN	HỆ SỐ LƯƠNG	PC CHỨC VỤ	SỐ TIỀN PHỤ CẤP	SỐ TIỀN LƯƠNG	TỔNG SỐ	PCCV	KHẤU TRỪ			SỐ TIỀN THỰC LÃNH
								BHXH 8%	BHYT 1,5%	BHTN 1%	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Trưởng ban	4,32	0,5	605.000	5.227.200	5.832.200	1.458.050	466.576	87.483		6.736.191
2	Bảo vệ	2,4		0	2.904.000	2.904.000	726.000	232.320	43.560	29.040	3.325.080
3	Lao công	1,9		0	2.299.000	2.299.000	574.750	183.920	34.485	22.990	2.632.355
	CỘNG										12.693.626

- Mức lương cơ sở là 1.210.000 đồng/tháng được quy định tại Nghị định số 47/2016/NĐ-CP ngày 26/5/2016 của Chính phủ)
- Căn cứ Bảng lương Nhà khách công vụ tháng 12/2016.

Bảng chi tiết số 02. Bảng chi tiết các dịch vụ

Stt	Hạng mục	Chi phí 1 tháng	Tổng chi 12 tháng	Ghi chú
I	Chi phí dịch vụ	250.000	3.000.000	
1	Vệ sinh thu gom rác thải	50.000	600.000	
2	Chăm sóc cây cảnh	100.000	1.200.000	
3	Xăng chạy máy nổ bơm nước PCCC	100.000	1.200.000	
II	Chi phí sinh hoạt	2.000.000	24.000.000	
1	Điện, nước	1.500.000	18.000.000	Có sử dụng thang máy
2	Điện thoại, truyền hình cáp	500.000	6.000.000	
III	Chi phí văn phòng phẩm	700.000	8.400.000	
IV	Chi phí khấu hao	2.000.000	24.000.000	Trong năm 2016 thay bộ biên tầng thang máy
	Tổng cộng	4.950.000	59.400.000	

(Nguồn: Bảng tổng hợp chi tiền nhà công vụ tỉnh từ tháng 01/2016 đến tháng 12/2016)

Phụ lục số 01: Nhà ở công vụ đối với nhà chung cư (Nhà chung cư cấp III từ 2-7 tầng)

I. Phương án II

Stt	Nội dung chi phí	Cách tính	Tổng chi phí trong 1 tháng	Tổng chi phí trong 1 năm	Ghi chú
I	Chi phí quản lý vận hành		17.643.626	211.723.512	
1	Chi phí lương cho đơn vị QLVH	Bảng chi tiết số 1	12.693.626	152.323.512	Chi phí hoạt động đơn vị quản lý vận hành
2	Chi phí dịch vụ	Bảng chi tiết số 2	250.000	3.000.000	
3	Chi phí sinh hoạt		2.000.000	24.000.000	
4	Chi phí văn phòng phẩm		700.000	8.400.000	
5	Chi phí khấu hao thiết bị, máy móc		2.000.000	24.000.000	
II	Chi phí bảo trì (Bt)	$6,67\% * 6.044.444 \text{ đồng/m}^2 / (50 \text{ năm} * 12 \text{ tháng}) / 70\%$	1.079.904	12.958.848	Mức vốn đầu tư 6,8 tỷ đồng
III	Chi phí quản lý cho thuê				
1	Chi phí quản lý gián tiếp cho cơ quan quản lý nhà ở công vụ	$2\% * (I+II)$	374.471	4.493.647	Tạm tính
<i>Chi phí quản lý vận hành, quản lý cho thuê</i>		<i>(I+III)</i>		216.217.159	
Tổng cộng		(I+II+III)		229.176.007	

Trong đó, chi phí bảo trì:

$$\text{Chi phí bảo trì (đồng/m}^2 \text{ sử dụng căn hộ /tháng)} = \frac{6,67\% \times \text{Giá tính toán (đồng/m}^2 \text{ sàn xây dựng)}}{\text{Thời gian khấu hao} \times 12 \text{ (tháng/năm)}} : 70\%$$

- Tỷ lệ 6,67%: Được quy đổi từ mức 2% là mức trích chi phí bảo trì phần sử dụng chung theo Thông tư số 09/2015/TT-BXD. Đối với nhà công vụ phải tính cho toàn bộ diện tích sàn khu nhà (tỷ lệ phần diện tích sử dụng chung chiếm khoảng 30% tổng diện tích).

- Giá tính toán: Là mức vốn đầu tư xây dựng thực tế của 1m² sàn nhà ở công vụ, trường hợp không xác định được thì lấy theo suất đầu tư công trình nhà ở cùng loại do Bộ Xây dựng công bố có hiệu lực tại thời điểm kết thúc việc đầu tư xây dựng nhà ở công vụ đó (=

6.802.050.000 đồng căn cứ theo Quyết định số 1419/QĐ-CT ngày 17/9/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh về phê duyệt lại dự án Nhà ở công vụ tỉnh).

- 70% là tỷ lệ quy đổi chi phí bảo trì diện tích sàn sử dụng chung vào diện tích sử dụng riêng (do đặc thù nhà công vụ tính vào giá thuê).

- Thời gian khấu hao 50 năm với công trình nhà ở cấp II theo quy định tại Thông tư số 162/2014/TT-BTC ngày 06/11/2014 của Bộ Tài chính về quy định chế độ quản lý, tính hao mòn tài sản cố định trong cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập và các tổ chức sử dụng ngân sách nhà nước.

Bảng chi tiết số 01. Bảng lương nhân viên nhà ở công vụ đối với nhà chung cư (phải thành lập Ban Quản trị)

STT	HỌ VÀ TÊN	HỆ SỐ LƯƠNG	PC CHỨC VỤ	SỐ TIỀN PHỤ CẤP	SỐ TIỀN LƯƠNG	TỔNG SỐ	PCCV	KHẤU TRỪ			SỐ TIỀN THỰC LÃNH
								BHXH 8%	BHYT 1,5%	BHTN 1%	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Trưởng ban	4,32	0,5	605.000	5.227.200	5.832.200	1.458.050	466.576	87.483		6.736.191
2	Bảo vệ	2,4		0	2.904.000	2.904.000	726.000	232.320	43.560	29.040	3.325.080
3	Lao công	1,9		0	2.299.000	2.299.000	574.750	183.920	34.485	22.990	2.632.355
	CỘNG										12.693.626

- Mức lương cơ sở là 1.210.000 đồng/tháng được quy định tại Nghị định số 47/2016/NĐ-CP ngày 26/5/2016 của Chính phủ
- Căn cứ Bảng lương Nhà khách công vụ tháng 12/2016.

Bảng chi tiết số 02. Bảng chi tiết các dịch vụ

Stt	Hạng mục	Chi phí 1 tháng	Tổng chi 12 tháng	Ghi chú
I	Chi phí dịch vụ	250.000	3.000.000	
1	Vệ sinh thu gom rác thải	50.000	600.000	
2	Chăm sóc cây cảnh	100.000	1.200.000	
3	Xăng chạy máy nổ	100.000	1.200.000	
II	Chi phí sinh hoạt	2.000.000	24.000.000	
1	Điện, nước	1.500.000	18.000.000	Có sử dụng thang máy
2	Điện thoại, truyền hình cáp	500.000	6.000.000	
III	Chi phí văn phòng phẩm	700.000	8.400.000	
IV	Chi phí khấu hao	2.000.000	24.000.000	
	Tổng cộng	4.950.000	59.400.000	

Phụ lục số 03: Phương pháp tính nhà công vụ nhà ở riêng lẻ một tầng nhiều gian

Stt	Nội dung chi phí	Cách tính	Tổng chi phí trong 1 tháng	Tổng chi phí trong 1 năm	Ghi chú
I	Chi phí quản lý vận hành		1.276.000	15.312.000	
1	Chi phí lương cho bộ phận quản lý	Bảng chi tiết số 03	726.000	8.712.000	Chi phí hoạt động đơn vị quản lý
2	Chi phí dịch vụ	Bảng chi tiết số 04	100.000	1.200.000	
3	Chi phí văn phòng phẩm		50.000	600.000	
4	Chi phí điện, nước sinh hoạt		200.000	2.400.000	
5	Chi phí khấu hao thiết bị, máy móc		200.000	2.400.000	
II	Chi phí bảo trì (Bt)	$Bt = 6,67\% * 2,385 \text{ trđ} * 350 \text{ m}^2 / (15 \text{ năm} * 12 \text{ tháng}) / 70\%$	441.888	5.302.650	
III	Chi phí quản lý cho thuê		36.300	435.600	
1	Chi phí quản lý gián tiếp cho cơ quan quản lý nhà ở công vụ	$2\% * (I+II)$	36.300	435.600	<i>Tạm tính</i>
<i>Chi phí quản lý vận hành, quản lý cho thuê (Ql)</i>		$Q = I+III$		<i>15.747.600</i>	
Tổng cộng		(I+II+III)		21.050.250	

Trong đó: Chi phí bảo trì

$$\text{Chi phí bảo trì (đồng/m}^2 \text{ sàn căn hộ/tháng)} = \frac{6,67\% \times \text{Giá tính toán (đồng/m}^2 \text{ sàn xây dựng)}}{\text{Thời gian khấu hao} \times 12 \text{ (tháng/năm)}} : 70\%$$

- Tỷ lệ 6,67%: Được quy đổi từ mức 2% là mức trích chi phí bảo trì phần sử dụng chung theo Thông tư số 09/2015/TT-BXD. Đối với nhà công vụ phải tính cho toàn bộ diện tích sàn khu nhà (tỷ lệ phần diện tích sử dụng chung chiếm khoảng 30% tổng diện tích).

- Giá tính toán: Là mức vốn đầu tư xây dựng thực tế của 1m² sàn nhà ở công vụ, trường hợp không xác định được thì lấy theo suất đầu tư công trình nhà ở cùng loại do Bộ Xây dựng công bố có hiệu lực tại thời điểm kết thúc việc đầu tư xây dựng nhà ở công vụ đó (Đơn giá = 2.385.000 đồng/m² theo Quyết định số 81/2014/QĐ-UBND tỉnh ban hành bảng Đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, áp dụng cho nhà cấp IVB dạng nhà trệt, 1 tầng).

+ 350 m² = Tổng diện tích sử dụng nhà ở công vụ (10 căn hộ loại 4, mỗi phòng 35 m² theo quy định tại Khoản 2, Điều 2 Quyết định số 27/2015/QĐ-TTg ngày 10/7/2015 của Chính phủ về tiêu chuẩn nhà ở công vụ).

- 70% là tỷ lệ quy đổi chi phí bảo trì diện tích sàn sử dụng chung vào diện tích sử dụng riêng (do đặc thù nhà công vụ tính vào giá thuê).

- Thời gian khấu hao 15 năm với công trình nhà ở cấp IV theo quy định tại Thông tư số 162/2014/TT-BTC ngày 06/11/2014 của Bộ Tài chính về quy định chế độ quản lý, tính hao mòn tài sản cố định trong cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập và các tổ chức sử dụng ngân sách nhà nước.

Bảng chi tiết số 03. Bảng lương nhân viên

Stt	Họ và tên	Hệ số phụ cấp	Lương cơ bản	Số tiền phụ cấp	Ghi chú
1	Trưởng ban	0,30	1.210.000	363.000	Lương kiêm nhiệm
2	Bảo vệ	0,30	1.210.000	363.000	
Tổng cộng		0,60		726.000	

Bảng chi tiết số 04. Bảng chi tiết các dịch vụ

Stt	Hạng mục	Chi phí 1 tháng	Tổng chi 12 tháng
I	Chi phí dịch vụ	100.000	1.200.000
1	Vệ sinh, thu gom rác thải	50.000	600.000
2	Chăm sóc cây cảnh	50.000	600.000
II	Chi phí sinh hoạt	200.000	2.400.000
1	Điện, nước	50.000	600.000
2	Điện thoại, truyền hình cáp	150.000	1.800.000
III	Chi phí văn phòng phẩm	50.000	600.000
IV	Chi phí khấu hao	200.000	2.400.000
	Tổng cộng (I+II+III+IV)		6.600.000

BẢNG SO SÁNH PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ CHO THUÊ NHÀ CÔNG VỤ

Thông tư số 01/2014/TT-BXD	Thông tư số 09/2015/TT-BXD
<p>Điều 11. Giá cho thuê nhà ở công vụ</p> <p>1. Nguyên tắc xác định giá cho thuê nhà ở công vụ</p> <p>a) Tính đủ các chi phí cần thiết để thực hiện quản lý vận hành, bảo trì và quản lý cho thuê trong quá trình sử dụng nhà ở (không tính chi phí khấu hao vốn đầu tư xây dựng);</p> <p>b) Không tính tiền sử dụng đất;</p> <p>c) Giá cho thuê nhà ở công vụ được xem xét, điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi về khung giá hoặc giá cho thuê nhà ở công vụ. Trường hợp chi phí quản lý vận hành (giá dịch vụ quản lý vận hành) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có thay đổi thì giá cho thuê nhà ở cũng được điều chỉnh tương ứng.</p> <p>d) Đối với tiền sử dụng các dịch vụ như cung cấp điện, nước, điện thoại, internet, trông giữ xe các loại và các dịch vụ khác do người thuê trực tiếp chi trả cho đơn vị cung cấp dịch vụ theo hợp đồng hai bên ký kết. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ ký hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ thì người thuê có trách nhiệm nộp tiền sử dụng dịch vụ cho đơn vị quản lý vận hành để trả cho đơn vị cung cấp dịch vụ đó.</p> <p>2. Các chi phí cấu thành giá cho thuê nhà ở công vụ bao gồm chi phí quản lý vận hành, chi phí bảo trì và chi phí quản lý cho thuê nhà ở công vụ và được xác định cụ thể như sau:</p> <p>a) Chi phí quản lý vận hành bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none">- Chi phí tiền lương và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương cho bộ máy thuộc đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ; chi phí tiền lương được xác định trên cơ sở định biên cán bộ công nhân viên và mức lương, phụ cấp lương, các khoản trích nộp khác từ quỹ lương theo quy định hiện hành của nhà nước;- Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà ở công vụ như: bảo vệ, vệ sinh, thu gom	<p>Điều 11. Giá cho thuê nhà ở công vụ</p> <p>1. Nguyên tắc xác định giá cho thuê nhà ở công vụ</p> <p>a) Tính đủ các chi phí cần thiết để thực hiện quản lý vận hành, bảo trì và quản lý cho thuê trong quá trình sử dụng nhà ở (không tính chi phí khấu hao vốn đầu tư xây dựng, không tính chi phí mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ);</p> <p>b) Không tính tiền sử dụng đất;</p> <p>c) Giá cho thuê nhà ở công vụ được xem xét, điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi về khung giá hoặc giá cho thuê nhà ở công vụ. Trường hợp chi phí quản lý vận hành (giá dịch vụ quản lý vận hành) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có thay đổi thì giá cho thuê nhà ở cũng được điều chỉnh tương ứng;</p> <p>d) Đối với tiền sử dụng các dịch vụ như cung cấp điện, nước, điện thoại, internet, trông giữ xe các loại và các dịch vụ khác do người thuê trực tiếp chi trả cho đơn vị cung cấp dịch vụ theo hợp đồng hai bên ký kết. Trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ ký hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ thì người thuê có trách nhiệm nộp tiền sử dụng dịch vụ cho đơn vị quản lý vận hành để trả cho đơn vị cung cấp dịch vụ đó.</p> <p>2. Các chi phí cấu thành giá cho thuê nhà ở công vụ bao gồm chi phí quản lý vận hành, chi phí bảo trì và chi phí quản lý cho thuê nhà ở công vụ và được xác định cụ thể như sau:</p> <p>a) Chi phí quản lý vận hành bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none">- Chi phí tiền lương và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương cho bộ máy thuộc đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ; chi phí tiền lương được xác định trên cơ sở định biên cán bộ, công nhân viên và mức lương, phụ cấp lương, các khoản trích nộp khác từ quỹ lương theo quy định hiện hành của Nhà nước;- Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà ở công vụ như: bảo vệ, vệ sinh, thu

rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ;

- Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế văn phòng làm việc, dụng cụ, vật rẻ tiền mau hỏng của đơn vị quản lý vận hành;

- Chi phí điện, nước sinh hoạt cho bộ máy văn phòng làm việc của đơn vị quản lý vận hành; điện chiếu sáng công cộng trong khu nhà ở; vận hành thang máy (nếu có).

b) Chi phí bảo trì là toàn bộ chi phí cho việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ và sửa chữa đột xuất nhằm duy trì chất lượng của nhà ở công vụ; chi phí cho công tác bảo trì công trình do chủ đầu tư tính toán, xác định trên cơ sở quy trình bảo trì công trình xây dựng do nhà thầu thiết kế lập.

c) Chi phí quản lý cho thuê bao gồm: chi phí quản lý gián tiếp cho cơ quan quản lý nhà ở công vụ và chi phí trực tiếp cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

3. Phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở công vụ

Công thức xác định giá cho thuê nhà ở công vụ

$$G_t = \frac{Q_1 + B_t - T_{dv}}{12 \times S} \times (1+P) \times K \times (1+T)$$

Trong đó:

G_t - Giá cho thuê $1m^2$ sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/ m^2 /tháng).

Q_1 - Tổng chi phí quản lý vận hành, quản lý cho thuê hàng năm của khu nhà ở công vụ (đồng/năm).

B_t - Tổng chi phí bảo trì nhà chung cư bình quân năm (đồng/năm).

T_{dv} - Các khoản thu từ kinh doanh các dịch vụ khu nhà ở công vụ trong năm như: Dịch vụ trông giữ xe, dịch vụ căng tin, quảng cáo và các khoản thu dịch vụ khác theo quy định của pháp luật (đồng/năm).

S - Là tổng diện tích sử dụng các căn hộ của khu nhà ở công vụ (m^2).

gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ;

- Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế văn phòng làm việc, dụng cụ, vật rẻ tiền mau hỏng của đơn vị quản lý vận hành;

- Chi phí điện, nước sinh hoạt cho bộ máy văn phòng làm việc của đơn vị quản lý vận hành; điện chiếu sáng công cộng và các phụ tải tiêu thụ điện khác trong khu nhà ở.

b) Chi phí bảo trì là toàn bộ chi phí cho việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ và sửa chữa đột xuất nhằm duy trì chất lượng của nhà ở công vụ; chi phí cho công tác bảo trì công trình do chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở công vụ xác định trên cơ sở quy trình bảo trì công trình xây dựng của nhà thầu thiết kế, nhà thầu cung cấp thiết bị.

c) Chi phí quản lý cho thuê bao gồm: chi phí quản lý gián tiếp cho cơ quan quản lý nhà ở công vụ và chi phí trực tiếp cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

3. Phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở công vụ

Phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở công vụ

a) Đối với trường hợp nhà ở công vụ đang sử dụng

Công thức xác định giá cho thuê nhà ở công vụ

$$G_t = \frac{Q + B_t - T_{dv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K \times (1 + T)$$

Trong đó:

- G_t là giá cho thuê $1m^2$ sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/ m^2 /tháng).

- Q là tổng chi phí quản lý vận hành, quản lý cho thuê hàng năm của khu nhà ở công vụ (đồng/năm).

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

K - Hệ số giảm giá do đơn vị quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá cho thuê nhà ở công vụ (nếu có).

T - Thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định của Nhà nước.

- B_t là chi phí bảo trì nhà chung cư bình quân năm (đồng/năm).

- T_{dv} là các khoản thu từ kinh doanh các dịch vụ khu nhà ở công vụ trong năm như: Dịch vụ trông giữ xe, dịch vụ căng tin, quảng cáo và các khoản thu dịch vụ khác theo quy định của pháp luật (đồng/năm).

- S là tổng diện tích sử dụng các căn hộ của khu nhà ở công vụ (m^2).

- P là lợi nhuận định mức hợp lý (đơn vị tính %).

- K là hệ số giảm giá do đơn vị quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá cho thuê nhà ở công vụ (nếu có).

- T là thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định của Nhà nước.

b) Đối với trường hợp nhà ở công vụ được đầu tư xây dựng mới

Công thức xác định giá cho thuê nhà ở công vụ

$$G_t = \frac{dkQ + dkB_t - dkT_{dv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K \times (1 + T)$$

Trong đó:

- G_t là giá cho thuê $1m^2$ sử dụng căn hộ trong 1 tháng (đồng/ m^2 /tháng).

- dkQ là dự kiến tổng chi phí quản lý vận hành, quản lý cho thuê hàng năm của khu nhà ở công vụ (đồng/năm).

- dkT_{dv} là dự kiến các khoản thu từ kinh doanh các dịch vụ khu nhà ở công vụ trong năm như: Dịch vụ trông xe, dịch vụ căng tin, quảng cáo và các khoản thu dịch vụ khác (nếu có) theo quy định của pháp luật (đồng/năm).

- S là tổng diện tích sử dụng các căn hộ của khu nhà ở công vụ (m^2).

- P, T, K được quy định cụ thể như Điểm a Khoản này.

- dkB_t là dự kiến chi phí bảo trì nhà chung cư và bảo trì trang bị nội thất gắn với nhà ở công vụ (nếu có) bình quân năm (đồng/năm).

$$\text{Chi phí bảo trì (đồng/m}^2 \text{ sử dụng căn hộ/tháng)} = \frac{A \times \text{Giá tính toán (đồng/m}^2 \text{ sàn xây dựng)}}{\text{Thời gian khấu hao} \times 12 \text{ tháng}} : B$$

Trong đó:

+ A là tỷ lệ (%) kinh phí bảo trì của cả phần sử dụng chung và phần sử dụng riêng trong nhà ở công vụ được quy đổi từ mức 2% kinh phí bảo trì phần sử dụng chung theo tỷ lệ thực tế của phần sử dụng chung và phần sử dụng riêng trong dự án nhà công vụ.

+ Giá tính toán là mức vốn đầu tư xây dựng thực tế của 1m² sàn nhà ở công vụ, trường hợp không xác định được thì lấy theo suất đầu tư công trình nhà ở cùng loại do Bộ Xây dựng công bố có hiệu lực tại thời điểm kết thúc việc đầu tư xây dựng nhà ở công vụ đó và vốn đầu tư trang bị nội thất cơ bản.

+ B là tỷ lệ (%) của phần diện tích sử dụng riêng so với tổng diện tích sàn nhà ở công vụ theo dự án nhà ở công vụ cụ thể.

+ Thời gian khấu hao vốn đầu tư xây dựng nhà ở công vụ được tính tương ứng với cấp công trình, loại nhà theo Thông tư số [162/2014/TT-BTC](#) ngày 06/11/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

+ Ví dụ về cách tính chi phí bảo trì:

Dự án nhà ở công vụ có tỷ lệ phần diện tích sử dụng chung so với phần diện tích sử dụng riêng là 30%/70%, mức vốn đầu tư xây dựng thực tế của 1m² nhà ở công vụ là 10.000.000 đồng/m², thời gian khấu hao nhà ở là 50 năm. Chi phí trang bị nội thất cơ bản cho một căn hộ có diện tích khoảng 100m² là 200.000.000 đồng (trung bình 2.000.000 đồng/m²); niên hạn sử dụng nội thất cơ bản trung bình khoảng 05 năm.

Theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh phí bảo trì phần diện tích sử dụng chung là 2% trên giá bán nhà ở, phần diện tích sử dụng chung bằng 30% trên tổng diện tích sàn xây dựng của tòa nhà. Do đó, tổng kinh phí bảo trì cho cả diện tích sử dụng chung và sử dụng riêng của tòa nhà là: 2% x 100% : 30% = 6,67%.

$$\begin{aligned} \text{Chi phí bảo trì} \\ \text{nhà (đồng/m}^2 \text{ sử} \\ \text{dụng căn} \\ \text{hộ/tháng)} &= \frac{6,67\% \times 10.000.000 \text{ (đồng/m}^2)}{50 \text{ năm} \times 12 \text{ tháng}} : 70\% \\ &= 1.600 \text{ (đồng/m}^2 \text{ sử dụng/tháng)}. \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Chi phí bảo trì} \\ \text{trang bị nội thất} \\ \text{(đồng/m}^2 \text{sd/tháng)} &= \frac{2.000.000 \text{ (đồng/m}^2)}{5 \text{ năm} \times 12 \text{ tháng}} \times 4,67\% \\ &= 1.550 \text{ đồng/m}^2 \text{ sử dụng/tháng}. \end{aligned}$$