BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ CHUNG CƯ HIM LAM PHÚ AN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 03/2025/TTr-BQT	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 9 năm 2025

TỜ TRÌNH SỐ 03

(V/v: Lựa chọn Công ty quản lý vận hành và gia hạn Hợp đồng)

Kính gửi: **HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ**

THƯỜNG NIÊN HIM LAM PHÚ AN NĂM 2025

Căn cứ pháp lý:

- Luật nhà ở số: 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 và Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng.
- Ban quản trị và Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn đã ký kết Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà Chung cư Him Lam Phú An số HĐQLVH/01/2024 ký ngày 01/07/2024, với thời hạn là 01 năm (từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/06/2025);
- Ngày 03/09/2025, Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn có văn bản số 001/09/2025/CV-TSL gửi Ban Quản trị đề xuất gia hạn hợp đồng và điều chỉnh một số nội dung liên quan đến Hợp đồng Dịch vụ Quản lý Vận hành Chung cư Him Lam Phú An;

1. HỢP ĐỒNG QUẢN LÝ VẬN HÀNH (ĐÃ KÝ VỚI CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG SƠN – GỌI TẮT LÀ TRƯỜNG SƠN LAND)

Trong hợp đồng hiện tại (hiệu lực từ ngày 01/07/2024 – 30/06/2025)

- Trường Sơn Land cung cấp nhân sự vận hành tòa nhà, gồm có 14 người (01 Trưởng ban, 01 hành chính, 01 giám sát dịch vụ, 08 kỹ thuật, 03 hồ bơi).
- **Mức phí**: **337.700.000 đồng/tháng (đã gồm thuế GTGT)**.
- **Thời hạn**: Công ty Trường Sơn vẫn đang tiếp tục vận hành (theo phụ lục hợp đồng đã ký với BQT) để đảm bảo hoạt động chung cư ổn định cho đến khi Hội nghị quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành mới.
- **Hình thức Hợp đồng Thu hộ – Chi hộ**:
  - ĐV QLVH tính toán phí, theo dõi – gạch công nợ, đôn đốc và nhắc phí đến toàn thể Cư dân. Nguồn thu về TK Ban Quản trị là sở hữu của Cư dân.
  - ĐV QLVH giám sát dịch vụ, phối hợp nghiệm thu và lập toàn bộ đề xuất khoản chi từ TK Ban Quản trị liên quan đến công tác QLVH.
  - BQT phải trực tiếp ký hợp đồng: bảo vệ, vệ sinh, cây xanh, giữ xe, điện, nước, phun xịt côn trùng, thu gom rác thải,… Ban quản trị đã đề xuất ký hợp đồng ba bên với các đơn vị dịch vụ nhằm thể hiện trách nhiệm giám sát, quản lý dịch vụ của Bên thứ ba (là ĐV QLVH), tuy nhiên ĐV QLVH không đồng ý.

- **Nội dung đề xuất của Trường Sơn Land**

  Trường Sơn Land mong muốn tiếp tục quản lý vận hành theo hình thức **"Tự Thu – Tự Chi" (hay còn gọi là Khoán)**, cụ thể:

  - Cư dân nộp phí dịch vụ vào Tài khoản Trường Sơn Land.
  - ĐV QLVH trực tiếp ký và chi trả cho các dịch vụ vận hành: bảo vệ, vệ sinh, giữ xe, cây xanh, hồ bơi, phun xịt côn trùng, thu gom rác thải, điện, nước…
  - Các hạng mục bảo trì, bảo dưỡng hệ thống chung (thang máy, PCCC, điện, nước, kết cấu…) BQT trực tiếp ký hợp đồng theo quy định pháp luật.
  - Giá trị hợp đồng: Công ty đề xuất **tăng 10%**, từ 337.700.000 đồng/tháng **lên 371.470.000 đồng (đã gồm thuế GTGT)**.
  - Phí quản lý: Với mức tăng 10% theo Trường Sơn Land đề xuất, cư dân sẽ phải tăng mức đóng phí quản lý (từ mức hiện tại **9.000 đồng/m²** lên **10.000 đồng/m²**).
  - **Kết dư: Không có.**

2. THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ VẬN HÀNH TRÊN THỊ TRƯỜNG

- Trên thị trường, hoạt động quản lý vận hành được phân loại thành 03 phân khúc:

	CAO CẤP	TRUNG CẤP	TẦNG THẤP
Tên Đơn vị QLVH	1. CBRE Việt Nam; 2. Savills Việt Nam; 3. PMC (VNPT – PMC)	1. Visaho; 2. Taisei VN; 3. KhaService; 4. Asahi Japan; 5. Independentl; 6. Anabiki; 7. Kim Cương Xanh.	1. Bee Home; 2. Song Ngọc; 3. HPPM; 4. HTC Sài Gòn; 5. PSA (Quản lý & Khai thác Tài sản dầu khí)
Đơn giá tham khảo/ tháng (theo Quy mô 1.000 căn hộ)	**380 – 500 triệu đồng**	**230 – 350 triệu đồng**	**150 – 250 triệu đồng**
Hình thức Hợp đồng QLVH	Theo kinh nghiệm, các Công ty QLVH đề xuất phương án: - Giai đoạn đầu (từ 1-3 năm): theo hình thức Thu hộ - Chi hộ, BQT và ĐV QLVH sẽ nắm được Nguồn thu – chi và sẽ đưa hoạt động về mức ổn định; - Giai đoạn sau: xu hướng đưa về hình thức Tự thu – Tự chi (hay còn gọi là Khoán) và xác lập Kết dư cố định/ hoặc có điều chỉnh hàng năm.		

- Phân khúc Cao cấp và Trung cấp có đa số khối lượng khách hàng ký kết Hợp đồng QLVH của các Chung cư/ Khu căn hộ từ **phân khúc hạng B trở lên**, và các Công ty QLVH này **không đồng thời là Chủ đầu tư**;
- Trường Sơn Land phục vụ đối tượng khách hàng là các Chung cư/ Khu căn hộ do Trường Sơn Land là Chủ đầu tư có phân khúc từ hạng B (như Chung cư Himlam Phú An, Chung cư Himlam Riverside và một số khu chung cư, căn hộ khác)

3. CÁC PHƯƠNG ÁN ĐỀ XUẤT:

Ban Quản Trị xin ý kiến Hội nghị theo các phương án:

- **Phương án 1:** Đồng ý tiếp tục chọn Trường Sơn Land.
- Hình thức hợp đồng: Thu hộ – Chi hộ.
- Mức phí dịch vụ: **Tăng 10% = 371.470.000 đồng** (đã gồm VAT).
- Đơn giá phí Quản lý vận hành: Tăng từ 9.000 đồng **lên 10.000 đồng/m².**

- **Phương án 2:** Tiếp tục lựa chọn Trường Sơn Land trong điều kiện:
- Hình thức hợp đồng: Thu hộ – Chi hộ.
- Mức phí dịch vụ: điều chỉnh về mức thị trường **250-300 triệu đồng (đã gồm VAT)**
- Đơn giá phí Quản lý vận hành: có thể giữ **nguyên mức 9.000 đồng/m².**
- Trường hợp không đàm phán được, triển khai thực hiện theo Phương án 3.

- **Phương án 3**: Giao cho Ban quản trị tổ chức đấu thầu và lựa chọn đơn vị quản lý vận hành theo tiêu chí được Hội nghị thông qua.
- Tiêu chí lựa chọn nhà thầu: *chi tiết tại Bảng tóm tắt đính kèm.*
- Nguyên tắc lựa chọn nhà thầu: Nhà thầu đáp ứng các tiêu chí trên và có giá chào thầu thấp nhất.
- Thuê Tư vấn lập HSMT, tổ chức và đánh giá lựa chọn nhà thầu: dự kiến phí 40 – 60 triệu đồng (theo Quy định về yêu cầu chứng chỉ đấu thầu của các thành viên).
- Tình huống sau khi có kết quả lựa chọn nhà thầu:
  - Trường hợp đơn vị trúng thầu có mức phí quản lý ≤ 9.000 đồng/m², tức giữ nguyên phí quản lý mà cư dân đóng: Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành theo kết quả lựa chọn nhà thầu;
  - Trường hợp đơn vị trúng thầu có mức phí quản lý > 9.000 đồng/m² (tức là tăng phí quản lý mà cư dân đóng): Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành có giá chào thầu thấp liền kề và đáp ứng tiêu chí mức phí quản lý ≤ 9.000 đồng/m²;
  - Trường hợp không có đơn vị trúng thầu và không đáp ứng tiêu chí mức phí quản lý ≤ 9.000 đồng/m²: BQT báo cáo đề xuất Cư dân điều chỉnh mức phí ở mức phù hợp và lựa chọn đơn vị trúng thầu có giá chào thầu thấp nhất.

Đánh giá và so sánh các Phương án đề xuất: *Chi tiết tại Phụ lục đính kèm.*

Ghi chú:

- Phí quản lý từ ban đầu (tháng 2/2019) đến hết tháng 3/2022: 8.000 đồng/m²
- Phí quản lý từ tháng 4/2022 đến nay: 9.000 đồng/m².

Ban Quản trị trân trọng trình Hội nghị Nhà Chung cư Thường niên năm 2025 xem xét và biểu quyết thông qua nội dung đề xuất nêu trên.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu vp BQT – BQL.

TM. BAN QUẢN TRỊ
PHÓ TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ CHUNG CƯ HIM LAM PHÚ AN

VÕ TUẤN ANH

Phụ lục: TÓM TẮT TIÊU CHÍ HSMT

(Đính kèm Tờ trình số 03/2025/TTr-BQT)

STT	NỘI DUNG YÊU CẦU/TIÊU CHUẨN ĐÁNH GIÁ	HS CẦN NỘP
1	**Pháp Lý:**	
1.1	Kinh nghiệm tối thiểu 10 năm	Cung cấp tài liệu chứng minh
1.2	Có vốn điều lệ từ 20 tỷ đồng trở lên	
1.3	Đơn vị có đủ điều kiện quản lý vận hành theo Luật nhờ ở 2023 (Luật số: 27/2023/QH15)	
2	**Kinh Nghiệm:**	
2.1	Số tòa nhà/chung cư ĐANG cung cấp DVQLVH ít nhất 15 hợp đồng/dự án từ 10 tầng trở lên	Cung cấp hợp đồng chứng mình
2.2	Ít nhất 01 dự án có quy mô tối thiểu 1.000 căn hộ loại B trở lên (hoặc tương đương).	
2.3	Có tối thiểu 10 dự án tài ký hợp đồng với BQT.	
3	**Tài chính:**	
3.1	Lợi nhuận hàng năm của Nhà thầu từ hoạt động cung cấp DVQLVH trong ba năm gần nhất: **không âm**.	Báo cáo tài chính 3 năm gần nhất.
3.2	Giá trị tài sản ròng của nhà thầu trong năm tài chính gần nhất: **phải dương.**	
3.3	Doanh thu bình quân 3 năm gần nhất: 100 tỷ	
4	Năng lực về ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý vận hành: Có ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý vận hành.	Có sử dụng và phải cung cấp tài liệu chứng minh
5	**Năng lực nhân sự:**	
5.1	Nhân sự làm việc trực tiếp: **Trưởng ban quản lý:** Tốt nghiệp Đại học trở lên chuyên ngành phù hợp. Có ít nhất 05 năm kinh nghiệm làm việc ở các tòa nhà và có tối thiểu 02 năm kinh nghiệm làm Trưởng ban quản lý tòa nhà. Có chứng chỉ đã qua khóa đào tạo quản lý vận hành chung cư theo quy định của pháp luật. **Kỹ sư trưởng:** Tối thiểu là kỹ sư tốt nghiệp Đại học chuyên ngành phù hợp (Xây dựng, điện, điện tử…). Tối thiểu có 05 năm kinh nghiệm làm việc ở các tòa nhà chung cư và có tối thiểu 02 năm kinh nghiệm ở vị trí tương đương. **Tổ trưởng kỹ thuật:** Tối thiểu tốt nghiệp từ cao đẳng trở lên các chuyên ngành Xây dựng/Điện-Điện tử viễn thông/Cơ điện/Tự động hóa/Điều hòa/Cấp thoát nước/Động lực học. Tối thiểu có 02 năm kinh nghiệm tại vị trí tương tự.	*Kèm theo là bằng cấp, chứng chỉ phù hợp với chuyên ngành đào tạo, hồ sơ chứng minh năng lực (bản photo)*

STT	NỘI DUNG YÊU CẦU/TIÊU CHUẨN ĐÁNH GIÁ	HS CẦN NỘP
	Nhân viên kỹ thuật: Tốt nghiệp trung cấp nghề các trường kỹ thuật trở lên. Có ít nhất 02 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực vận hành các hệ thống kỹ thuật nhà cao tầng. **Nhân viên Ban quản lý:** Tối thiểu tốt nghiệp từ Cao đẳng trở lên chuyên ngành phù hợp. Tối thiểu có 02 năm kinh nghiệm, có khả năng giao tiếp tốt.	
6	Phương án quản lý vận hành chung cư. Có phương án QLVH khoa học, hiện đại và phù hợp với điều kiện thực tế xây dựng riêng cho chung cư Him Lam Phú An	*Đính kèm phương án chi tiết*
7	Phương án tối đa hóa lợi ích cho cư dân từ các hoạt động dịch vụ tăng thêm: Có đề xuất phương án trong HSDT	*Đính kèm phương án chi tiết*

Phụ lục: SO SÁNH CÁC PHƯƠNG ÁN ĐỀ XUẤT

(Đính kèm Tờ trình số 03/2025/TTr-BQT)

	Phương án 1	**Phương án 2**	**Phương án 3**
Mức phí dịch vụ QLVH (Đã gồm thuế GTGT)	**371.470.000 đồng**	Dự kiến 250-300 triệu đồng	Dự kiến 250-300 triệu đồng
Mức phí QLVH (căn hộ)	**10.000 đồng/m²**	Giữ nguyên 9.000 đồng/m²	Giữ nguyên 9.000 đồng/m²
Mức phí QLVH (Khu TM)	**11.000 đồng/m²**	Giữ nguyên 10.000 đồng/m²	Giữ nguyên 10.000 đồng/m²
Kinh nghiệm vận hành	Kém phong phú so với thị trường, mô hình hoạt động và xử lý tình huống trong vận hành		Có cơ hội tiếp cận kinh nghiệm tổ chức, vận hành của thị trường
Ứng dụng CNTT trong phần mềm QLVH	Còn hạn chế trong việc tính toán phí, quản lý công nợ, truyền tải thông tin trên nền tảng phần mềm		Ứng dụng quản lý bằng CNTT từ đó tạo cơ hội để xây dựng phương án phí cạnh tranh trên thị trường và đề xuất phương án quản lý hiệu quả.
Kết dư	**Không có**	**~720 triệu đồng/ năm;** (Với giả định các dịch vụ khác Bảo vệ, vệ sinh, giữ xe đã có mức điều chỉnh tăng 5% - sau 3 năm cố định giá)	**~720 triệu đồng/ năm** (Với giả định các dịch vụ khác Bảo vệ, vệ sinh, giữ xe đã có mức điều chỉnh tăng 5% - sau 3 năm cố định giá)
Tổng kết	- Cư dân phải đóng tăng phí **~ 756.000 đồng/ năm;** - Không có điều kiện/ Không có quyền chủ động gia tăng tiện ích; - Quỹ Bảo trì không có điều kiện tăng trưởng.	- Cư dân không tăng phí; - Cư dân không cần đóng bổ sung phí (theo quy định – Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, thù lao BQT, …) - Có điều kiện để đầu tư thêm tiện ích từ Kết dư; - Có cơ hội gia tăng Quỹ Bảo trì	