

Số: 05/2025/TTr-BQT

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

TỜ TRÌNH SỐ 05

(V/v: Phân bổ nguồn thu diện tích sử dụng chung tại Chung cư Him Lam Phú An)

Kính gửi: HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

THƯỜNG NIÊN HIM LAM PHÚ AN NĂM 2025

Căn cứ pháp lý:

- Chung cư Him Lam Phú An được bàn giao từ năm 2018 do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Sơn làm chủ đầu tư.
- Hội nghị nhà chung cư giao Công ty Trường Sơn quản lý vận hành theo hình thức khoán, được quyền khai thác phần sở hữu chung của chung gồm: cho thuê vị trí quảng cáo quảng cáo (LCD, standee), trạm phát sóng BTS, thiết bị viễn thông.
- Từ 01/07/2024, Ban quản trị thay đổi hình thức vận hành, trực tiếp tiếp nhận khai thác diện tích sở hữu chung (sau đây gọi là "Khu vực").
- **Theo Khoản 4 Điều 153 Luật Nhà ở 2023:**
"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 BQT nhà chung cư quản lý. Nguồn thu quy định tại khoản này và lãi phát sinh từ tiền gửi kinh phí bảo trì được sử dụng vào việc bảo trì nhà chung cư."
- **Theo Khoản 3, Điều 10 Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 27/02/2025 của UBND Tp.HCM:**
"Số tiền thu được từ hoạt động khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư, sau khi trừ đi các khoản chi phí hợp lý, hợp lệ được nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì và được sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư"

Tuy nhiên, thực tế hiện nay **Phí quản lý vận hành** đang chi trả các chi phí liên quan để duy trì hoạt động các khu vực khai thác (điện, bảo vệ, vệ sinh, kỹ thuật...). Ban quản trị kính trình Hội nghị xem xét các nội dung sau:

1. PHÂN BỐ NGUỒN THU TỪ KHAI THÁC DIỆN TÍCH SỞ HỮU CHUNG

Nguyên tắc phân bổ nguồn thu: đảm bảo bù đắp đủ chi phí vận hành.

Hiện nay, nguồn thu từ khai thác diện tích sở hữu chung từ nguồn thu cho thuê vị trí đặt 14 màn hình quảng cáo ở khu vực thang máy.

Qua khảo sát công suất tiêu thụ điện năng thiết kế và thống kê phân bổ tạm tính các chi phí khác, kết quả tính toán như sau:

Stt	Nội dung	Số tiền (vnd)
1	Doanh thu/ tháng (1)	23.833.333
2	Chi vận hành/ tháng (2)	4.377.170
2.1	Chi phí điện	2.291.850
2.2	Chi phí nhân sự bảo vệ, vệ sinh, kỹ thuật	2.085.320
3	Chênh lệch thu – chi (1-2)	19.456.163
4	Phân bổ nguồn thu đề xuất	
4.1	Tài khoản kinh phí vận hành: 18.37%	4.377.170
4.2	Tài khoản kinh phí bảo trì: 81.63%	19.456.163

Ban quản trị đề xuất mức phân bổ nguồn thu cho dịch vụ “Cho thuê vị trí đặt màn hình quảng cáo” hiện hành như sau:

- Nguồn thu Quỹ Quản lý vận hành: 18% doanh thu;
- Nguồn thu Quỹ Bảo trì: 82% doanh thu;
- **Thời gian áp dụng:** Từ 01/08/2024 (Theo Thông tư 05/2024/TT-BXD của Bộ Xây dựng) đến khi Hội nghị NCC có quyết định khác thay thế.

2. TRIỂN KHAI HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ VIỄN THÔNG – TRUYỀN HÌNH CÁP

- **Hiện trạng:** Chủ đầu tư – Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn và Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Viễn Thông Hoàng Anh (Mã số thuế: 0309878294) ký hợp đồng đầu tư, khai thác dịch vụ Viễn Thông và Truyền hình cáp tại Chung cư Him Lam Phú An. Theo hợp đồng thì Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Viễn Thông Hoàng Anh là đơn vị bỏ 100% vốn đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng viễn thông gồm:
 - Ống ngầm từ bên ngoài xuyên vách tầng hầm vào trong tòa nhà.
 - Các thiết bị viễn thông của các dịch vụ: Truy cập internet (ADSL, Leased line, FTTH), điện thoại cố định – Fax, Video conference, VAS cho các doanh nghiệp, Truyền hình, tăng sóng di động tòa nhà và các dịch vụ viễn thông mở rộng khác.
 - Mạng cáp quang và cáp truyền hình (đồng) đến từng mặt nạ trong từng căn hộ.
- **Đề xuất xin ý kiến cư dân:**
 - **Nội dung thực hiện:**
 - Công ty Viễn Thông Hoàng Anh đầu tư 100% hệ thống viễn thông: ống ngầm, cáp quang, mạng nội bộ đến từng căn hộ.
 - Cung cấp dịch vụ: Internet (ADSL, FTTH...), truyền hình, tăng sóng di động, điện thoại, v.v.

- **Đơn vị:** Công ty TNHH TM DV Viễn Thông Hoàng Anh (MST: 0309878294)
- **Hợp đồng ký kết:** giữa Ban Quản trị và Công ty Viễn Thông Hoàng Anh
- **Giá thuê hạ tầng (phòng máy 24 m²): 7.500.000 đồng/tháng** (gồm thuế VAT)
(Bằng chữ: Bảy triệu năm trăm ngàn đồng một tháng)
- **Chi phí điện:** áp dụng chỉ số đồng hồ và đơn giá theo Đơn giá điện hiện hành;
- **Chia sẻ doanh thu:** Cư dân được hưởng 10% trên doanh thu của TNHH TMDV Viễn Thông Hoàng Anh thu được từ dịch vụ (điện thoại có dây, Truyền hình cáp và Internet) của các nhà mạng chi trả, nhưng không bao gồm phần doanh thu từ dịch vụ tăng sóng di động. Tỷ lệ phân chia này là cố định và không thay đổi trong thời hạn của Hợp đồng này và tương đương với số tiền là **22.000.000 đồng/năm** (Bằng chữ: hai mươi hai triệu đồng một năm & đã bao gồm VAT).
- **Thời hạn Hợp đồng:** từ ngày 01/07/2024 đến khi chung cư hết hạn sử dụng theo pháp luật.
- **Đề xuất phân bổ nguồn thu như sau (theo nguyên tắc bù đắp đủ chi phí):**

Stt	Khoản mục	Doanh thu/tháng (VNĐ)	Tỷ lệ phân bổ/tháng		Ghi chú
			Nguồn thu: Quỹ QLVH	Nguồn thu: Quỹ Bảo trì	
1	Giá thuê hạ tầng (24m ²)	7.500.000	750.000 (10%)	6.750.000 (90%)	Chi phí nhân sự
2	Dịch vụ (điện thoại có dây, Truyền hình cáp, Internet)	1.833.333	0	1.833.333 (100%)	
TỔNG CỘNG		9.333.333	750.000	8.583.333	
3	Chi phí điện năng	100%	100%	-	

- **Thời gian thực hiện:** Từ 01/08/2024 (Theo Thông tư 05/2024/TT-BXD của Bộ Xây dựng) đến khi Hội nghị NCC có quyết định khác thay thế.

Ban Quản trị kính trình Hội nghị Thường Niên Nhà Chung cư Him Lam Phú An năm 2025 xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu vp BQT – BQL.

**TM. BAN QUẢN TRỊ
PHÓ TRƯỞNG BAN**



VÕ TUẤN ANH