Bộ Xây dựng
08-09-2021
17:31:56
+07:00

BỘ XÂY DỰNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 14 /2021/TT-BXD	*Hà Nội, ngày 08 tháng 9 năm 2021*

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

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;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 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 vốn ngân sách nhà nước chi thường xuyên và vốn nhà nước ngoài đầu tư công.

2. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến bảo trì công trình xây dựng sử dụng vốn khác tham khảo quy định tại Thông tư này để xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng.

Điều 3. Xác định các chi phí bảo trì công trình xây dựng

Chi phí bảo trì công trình xây dựng được xác định bằng dự toán. Dự toán chi phí bảo trì công trình gồm: chi phí 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, chi phí khác và chi phí quản lý bảo trì thuộc trách nhiệm chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình. Dự toán chi phí bảo trì công trình được xác định như sau:

1. Chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 35 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) nhân với chi phí xây dựng và chi phí thiết bị công trình; trong đó:

a) Chi phí xây dựng và chi phí thiết bị công trình xác định căn cứ giá trị quyết toán của công trình và điều chỉnh về mặt bằng giá tại thời điểm lập kế hoạch bảo trì. Trường hợp chưa có giá trị quyết toán của công trình thì chi phí xây dựng và chi phí thiết bị xác định theo suất vốn đầu tư của công trình tương ứng do cơ quan có thẩm quyền công bố.

b) Định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm xác định theo hướng dẫn tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

c) Căn cứ loại, cấp công trình, quy trình bảo trì công trình, điều kiện quản lý khai thác cụ thể của công trình, chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình lập kế hoạch bảo trì công trình và chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm của công trình. Chi phí này không được vượt quá chi phí xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm quy định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Chi phí sửa chữa công trình được xác định bằng dự toán. Dự toán chi phí sửa chữa công trình gồm chi phí sửa chữa phần xây dựng công trình, chi phí sửa chữa phần thiết bị công trình và một số chi phí khác có liên quan (nếu có).

3. Trường hợp sửa chữa công trình có chi phí thực hiện từ 500 triệu đồng trở lên thì dự toán chi phí sửa chữa công trình xác định theo quy định tại Thông tư hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Bộ Xây dựng.

4. Trường hợp sửa chữa công trình có chi phí thực hiện dưới 500 triệu đồng thì dự toán chi phí sửa chữa công trình xác định như sau:

a) Chi phí sửa chữa được xác định trên cơ sở khối lượng và đơn giá sửa chữa công trình.

Trường hợp sửa chữa định kỳ công trình thì khối lượng các công tác sửa chữa được xác định căn cứ thiết kế sửa chữa, kế hoạch sửa chữa và quy trình bảo trì của công trình xây dựng được phê duyệt. Trường hợp sửa chữa đột xuất công trình thì khối lượng các công tác sửa chữa được xác định căn cứ tình trạng công trình thực tế cần sửa chữa, hồ sơ thiết kế sửa chữa và các yêu cầu khác có liên quan.

Đơn giá sửa chữa công trình được xác định từ định mức dự toán sửa chữa và giá các yếu tố chi phí hoặc được xác định trên cơ sở giá thị trường hoặc theo giá tương tự ở các công trình đã thực hiện.

Trường hợp đơn giá sửa chữa công trình được xác định từ định mức dự toán sửa chữa và giá các yếu tố chi phí, chi phí trực tiếp (chi phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công) xác định theo quy định tại Thông tư hướng dẫn một số

nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Bộ Xây dựng. Chi phí gián tiếp xác định bằng 10% của chi phí trực tiếp. Thu nhập chịu thuế tính trước tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) của chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp trong đơn giá sửa chữa công trình. Định mức tỷ lệ (%) thu nhập chịu thuế tính trước xác định theo hướng dẫn tại Thông tư hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Bộ Xây dựng. Trường hợp đơn giá sửa chữa công trình xác định trên cơ sở giá thị trường hoặc theo giá tương tự ở các công trình đã thực hiện thì đơn giá có thể gồm các khoản mục chi phí gián tiếp và thu nhập chịu thuế tính trước.

b) Tổng hợp dự toán chi phí sửa chữa công trình có chi phí thực hiện dưới 500 triệu đồng theo hướng dẫn tại bảng 2.2 Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

5. Trường hợp trong năm kế hoạch có chi phí sửa chữa đột xuất công trình thì dự toán chi phí sửa chữa công trình xác định như sau:

a) Đối với sửa chữa công trình có chi phí thực hiện từ 500 triệu đồng trở lên thì dự toán chi phí sửa chữa công trình xác định theo quy định tại khoản 3 Điều này.

b) Đối với sửa chữa công trình có chi phí thực hiện dưới 500 triệu đồng thì dự toán chi phí sửa chữa công trình xác định theo quy định tại khoản 4 Điều này.

6. Chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình xây dựng xác định như sau:

a) Đối với các công việc tư vấn đã được Bộ Xây dựng quy định tại Thông tư ban hành định mức xây dựng thì chi phí thực hiện theo quy định tại Thông tư này.

b) Đối với các công việc tư vấn như: quan trắc công trình phục vụ công tác bảo trì; khảo sát phục vụ thiết kế sửa chữa, thí nghiệm phục vụ công tác tư vấn bảo trì công trình và một số công việc tư vấn khác đã được Bộ Xây dựng hướng dẫn tại Thông tư hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng thì thực hiện theo quy định tại Thông tư này.

c) Đối với các công việc tư vấn như: lập, thẩm tra quy trình bảo trì công trình (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; kiểm tra công trình đột xuất theo yêu cầu; đánh giá định kỳ về an toàn của công trình trong quá trình vận hành, sử dụng và các công việc tư vấn áp dụng định mức đã được quy định nhưng không phù hợp thì xác định bằng lập dự toán.

d) Trường hợp sửa chữa công trình có chi phí thực hiện từ 500 triệu đồng trở lên yêu cầu lập báo cáo kinh tế kỹ thuật hoặc dự án đầu tư sửa chữa công trình thì chi phí tư vấn phục vụ sửa chữa xác định trong tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình.

7. Chi phí khác theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 35 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) hoặc lập dự toán theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

8. Chi phí quản lý bảo trì thuộc trách nhiệm chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình xác định như sau:

a) Đối với sửa chữa công trình có chi phí thực hiện dưới 500 triệu đồng thì xác định bằng 3,5% tổng chi phí 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 quy định tương ứng tại khoản 1, 2, 6 và 7 Điều này.

b) Đối với sửa chữa công trình có chi phí thực hiện từ 500 triệu đồng trở lên có yêu cầu lập báo cáo kinh tế kỹ thuật hoặc dự án đầu tư sửa chữa công trình thì xác định bằng 3,5% tổng chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm, chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình và chi phí khác quy định tương ứng tại khoản 1, 6 và 7 Điều này.

9. Việc thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh chi phí bảo trì công trình xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 4 và 5 Điều 35 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 01/11/2021 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;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương Đảng và các ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Các Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty nhà nước;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Công báo; Website Chính phủ; Website Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT; Cục KTXD; Viện KTXD; (100b).

KT.BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Lê Quang Hùng

Phụ lục I

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

(Kèm theo Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08/9/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Bảng 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
1	Công trình dân dụng	0,08 ÷ 0,10
2	Công trình công nghiệp	0,06 ÷ 0,10
3	Công trình giao thông	0,20 ÷ 0,40
4	Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn	0,16 ÷ 0,32
5	Công trình hạ tầng kỹ thuật	0,18 ÷ 0,25

Phụ lục II

DỰ TOÁN CHI PHÍ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH

(Kèm theo Thông tư 14/2021/TT-BXD ngày 08/9/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Bảng 2.1. TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH 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				G_{BTHN}
2	Chi phí sửa chữa công trình				G_{SC}
3	Chi phí tư vấn phục vụ bảo trì công trình xây dựng				G_{TV}
4	Chi phí khác				G_{K}
5	Chi phí quản lý bảo trì thuộc trách nhiệm chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình				G_{QL}
	TỔNG CỘNG (1+2+3+4+5)				**G_{BTCT}**

Bảng 2.2. DỰ TOÁN CHI PHÍ SỬA CHỮA CÔNG TRÌNH
CÓ CHI PHÍ DƯỚI 500 TRIỆU ĐỒNG

Công trình: .....

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
A	CHI PHÍ SỬA CHỮA PHẦN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH			G_{SCXD}
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{i=1}^{n}(V_i \times G_i^{vl}) x(1+K^{vl})$		VL
2	Chi phí nhân công	$N \times G^{nc}$		NC
3	Chi phí máy và thiết bị thi công	$\sum_{i=1}^{n}(M_i \times G_i^{mtc}) \times (1+K^{mtc})$		M
	Chi phí trực tiếp	VL + NC + M		**T**
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP	T x 10%		**GT**
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x Tỷ lệ		TL
	Chi phí sửa chữa trước thuế	(T + GT + TL)		**G**
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	$G \times T^{GTGT}$		GTGT
	Chi phí sửa chữa sau thuế	G + GTGT		G_{SCXD}
B	CHI PHÍ SỬA CHỮA PHẦN THIẾT BỊ CÔNG TRÌNH (NẾU CÓ)			G_{SCTB}
	TỔNG CỘNG (A+B)			G_{SC}

Trong đó:

- V_i: lượng vật liệu thứ i (i=1÷n) tính cho một đơn vị khối lượng công tác sửa chữa công trình trong định mức dự toán sửa chữa;

- G_i^{vl}: giá của một đơn vị vật liệu thứ i (i=1÷n) xác định theo hướng dẫn tại Thông tư hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Bộ Xây dựng;

- K^{vl}: hệ số tính chi phí vật liệu khác (nếu có) so với tổng chi phí vật liệu chủ yếu xác định trong định mức dự toán sửa chữa;

- N: lượng hao phí lao động tính bằng ngày công trực tiếp theo cấp bậc bình quân cho một đơn vị khối lượng công tác sửa chữa công trình xác định theo định mức dự toán sửa chữa;

- G^{nc}: đơn giá nhân công của công nhân trực tiếp xây dựng được xác định theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng;

- M_i: lượng hao phí ca máy của loại máy, thiết bị thi công chính thứ i (i= 1÷n) tính cho một đơn vị khối lượng công tác sửa chữa công trình trong định mức dự toán sửa chữa;

- G_i^{mtc}: giá ca máy của loại máy, thiết bị thi công chính thứ i (i=1÷n) theo bảng giá ca máy và thiết bị thi công của công trình hoặc giá thuê máy xác định theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng;

- K^{mtc}: hệ số tính chi phí máy khác (nếu có) so với tổng chi phí máy, thiết bị thi công chủ yếu xác định trong định mức dự toán sửa chữa.