|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
|  | **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /2021/TT-BXD  DỰ THẢO 2 | *Hà Nội, ngày tháng năm 2021* |

**THÔNG TƯ**

**Quy định phương pháp xác định chi phí lập và tổ chức thực hiện   
quy chế quản lý kiến trúc**

*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 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;*

*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 quy định phương pháp xác định chi phí lập và tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc*.

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

1. Thông tư này quy định phương pháp xác định chi phí lập và tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc đô thị và quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 15 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

2. Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân sử dụng nguồn vốn ngân sách để xác định chi phí lập và tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc. Khuyến khích áp dụng quy định tại Thông tư này để xác định chi phí lập và tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc sử dụng nguồn vốn khác.

**Điều 2. Xác định chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc**

1. Chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị, quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn được xác định theo công thức như sau:

*Trong đó:*

- Cqc: Chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc cần xác định; đơn vị tính: triệu đồng;

- Nt : Định mức chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc ban hành tại Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này; đơn vị tính: triệu đồng/ha;

- Qdt : Quy mô diện tích khu vực lập quy chế quản lý kiến trúc cần xác định; đơn vị tính: ha;

- K: hệ số điều chỉnh chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc (nếu có). Trường hợp cần phải áp dụng đồng thời các hệ số điều chỉnh thì nhân các hệ số điều chỉnh với chi phí xác định theo quy định tại Thông tư này.

2. Trường hợp quy mô diện tích của khu vực lập quy chế quản lý kiến trúc nằm trong khoảng giữa hai quy mô quy định tại Phụ lục kèm theo Thông tư này thì chi phí lập quy chế được xác định bằng cách nội suy. Trường hợp quy mô diện tích của khu vực lập quy chế quản lý kiến trúc có quy mô diện tích lớn hơn quy mô được quy định tại Thông tư này thì chi phí lập quy chế xác định bằng dự toán chi phí theo hướng dẫn tại phụ lục số 2 kèm theo Thông tư này.

3. Trường hợp điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc đã được phê duyệt thì chi phí lập điều chỉnh quy chế kiến trúc điều chỉnh xác định bằng dự toán chi phí nhưng không vượt quá 70% chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc mới tương ứng xác định theo quy định tại Thông tư này. Dự toán chi phí xác định theo hướng dẫn tại phụ lục số 2 kèm theo Thông tư này.

4. Trường hợp lập quy chế quản lý kiến trúc có sử dụng lại các nội dung của quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc lập theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc xác định bằng dự toán chi phí nhưng không vượt quá 60% chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc xác định theo quy định tại Thông tư này. Dự toán chi phí xác định theo hướng dẫn tại phụ lục số 2 kèm theo Thông tư này.

5. Chi phí thẩm định quy chế quản lý kiến trúc xác định bằng dự toán nhưng không lớn hơn 5% chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc.

6. Chi phí công bố quy chế quản lý kiến trúc xác định bằng dự toán phù hợp với nội dung, hình thức công bố nhưng không lớn hơn 2% chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc.

**Điều 3. Xác định chi phí tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc**

Chi phí tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc được xác định bằng dự toán theo biện pháp thực tế tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc và phù hợp với các quy định hiện hành có liên quan.

**Điều 4. Xử lý chuyển tiếp**

1. Trường hợp việc lập, tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc đang thực hiện theo hợp đồng đã được ký kết trước thời điểm có hiệu lực của Thông tư này thì thực hiện theo nội dung của hợp đồng đã ký.
2. Việc lập, tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc sau thời điểm có hiệu lực của Thông tư này thì áp dụng theo các quy định tại Thông tư này để xác định và quản lý chi phí.

**Điều 5*.* Hiệu lực thi hành**

Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày kể từ ngày ký.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;  - Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;  - HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;  - Văn phòng TW 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 TW các đoàn thể;  - Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;  - Các Tập đoàn kinh tế, TCT Nhà nước;  - Các Sở XD, Sở Quy hoạch và Kiến trúc;  - Công báo, Website CP, Website BXD;  - Lưu: VP, Vụ QHKT, Cục KTXD, Viện KTXD. | **KT. BỘ TRƯỞNG**  **THỨ TRƯỞNG**  **Nguyễn Thanh Nghị** |

Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư số: …./2021/TT-BXD ngày .. tháng … năm 2021 của Bộ Xây dựng

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**PHỤ LỤC SỐ 1**  
**ĐỊNH MỨC CHI PHÍ LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC**

**Bảng số 1: Định mức chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị**

*Đơn vị tính: triệu đồng/ha*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Quy mô (ha)** | **≤ 500** | **1.000** | **5.000** | **10.000** | **15.000** | **20.000** | **25.000** | **30.000** | **50.000** | **150.000** | **360.000** |
| Định mức chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị | 0,761 | 0,507 | 0,182 | 0,083 | 0,065 | 0,055 | 0,047 | 0,042 | 0,035 | 0,026 | 0,016 |

**Ghi chú:**

1. Định mức chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị quy định tại bảng số 1 nêu trên áp dụng đối với đô thị loại V. Đối với các loại đô thị khác điều chỉnh với hệ số K như sau:

* Đô thị loại Đặc biệt : K = 1,25;
* Đô thị loại I và Loại II : K = 1,15;
* Đô thị loại III và Loại IV : K = 1,10.

1. Định mức chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị quy định tại bảng số 1 nêu trên áp dụng đối với quy chế quản lý kiến trúc đô thị có tối đa 03 khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù. Trường hợp số lượng khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù lớn hơn 03 khu vực thì điều chỉnh với hệ số K2 như sau:

* Số lượng khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù lớn hơn 10 khu vực : K = 1,18;
* Số lượng khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù từ 6-10 khu vực : K = 1,12;
* Số lượng khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù từ 4-5 khu vực : K = 1,07.

1. Định mức chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị quy định tại bảng số 1 nêu trên áp dụng đối với các quy chế quản lý kiến trúc đô thị có tối đa 10 công trình kiến trúc có giá trị. Trường hợp số lượng công trình kiến trúc có giá trị lớn hơn 10 công trình thì điều chỉnh với hệ số K như sau:

* Số lượng công trình kiến trúc có giá trị lớn hơn 50 công trình : K = 1,14;
* Số lượng công trình kiến trúc có giá trị từ 31-50 công trình : K = 1,09;
* Số lượng công trình kiến trúc có giá trị từ 11-30 công trình : K = 1,03.

1. Định mức chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị được xác định tại bảng số 1 nêu trên chưa bao gồm chi phí lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị theo quy định. Chi phí lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị được xác định bằng dự toán chi phí.
2. Trường hợp quy chế quản lý kiến trúc của các khu vực có quy mô diện tích nhỏ hơn quy mô được quy định tại Thông tư này thì chi phí lập quy chế được xác định bằng chi phí của khu vực có quy mô nhỏ nhất theo quy định.

**Bảng số 2: Định mức chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn**

*Đơn vị tính: triệu đồng/ha*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Quy mô (ha)** | **≤10** | **20** | **30** | **50** | **100** |
| Định mức chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn | 4,023 | 2,990 | 2,471 | 2,025 | 1,374 |

**Ghi chú:**

1. Định mức chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn quy định tại bảng số 2 nêu trên áp dụng đối với 01 điểm dân cư nông thôn.
2. Trường hợp trong quy chế quản lý kiến trúc có nhiều điểm dân cư nông thôn thì chi phí lập quy chế xác định bằng tổng định mức chi phí lập quy chế của các điểm dân cư nông thôn; trong đó: chi phí lập quy chế điểm dân cư nông thôn thứ nhất được xác định theo mức chi phí tại bảng 2; chi phí lập quy chế từ điểm dân cư nông thôn thứ 2 trở đi xác định theo định mức chi phí tại bảng 2 và được điều chỉnh theo hệ số K = 0,8.
3. Định mức chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn quy định tại bảng số 2 nêu trên áp dụng đối với khu vực có tối đa 05 công trình kiến trúc có giá trị. Trường hợp số lượng công trình kiến trúc có giá trị lớn hơn 05 công trình thì được điều chỉnh với hệ số K như sau:

* Số lượng công trình kiến trúc có giá trị lớn hơn 20 công trình : K = 1,15;
* Số lượng công trình kiến trúc có giá trị từ 6-20 công trình : K = 1,05.

4) Trường hợp tích hợp quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn vào đồ án quy hoạch chung xây dựng xã thì chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn được xác định bằng 80% chi phí quy định tại Thông tư này.

5) Định mức chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn được xác định tại bảng số 2 nêu trên chưa bao gồm chi phí lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị theo quy định. Chi phí lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị được xác định bằng dự toán chi phí.

**PHỤ LỤC SỐ 2**

**HƯỚNG DẪN LẬP DỰ TOÁN CHI PHÍ**

1. Dự toán chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc xác định theo hướng dẫn này làm cơ sở để xác định chi phí đối với các công việc chưa có định mức và xác định chi phí điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc được quy định tại Thông tư này.

2. Nội dung dự toán chi phí lập quy chế quản lý kiến trúc bao gồm: chi phí chuyên gia, chi phí quản lý, chi phí khác, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng và chi phí dự phòng; cụ thể:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Khoản mục chi phí** | **Diễn giải** | **Giá trị (đồng)** | **Ghi chú** |
| 1 | Chi phí chuyên gia |  |  | Ccg |
| 2 | Chi phí quản lý | (45%-55%)\*Ccg |  | Cql |
| 3 | Chi phí khác |  |  | Ck |
| 4 | Thu nhập chịu thuế tính trước | 6%\*(Ccg+Cql) |  | TN |
| 5 | Thuế giá trị gia tăng | %\*(Ccg+Cql+Ck+TN) |  | VAT |
| 6 | Chi phí dự phòng | 10%\*(Ccg+Cql+Ck+TN+VAT) |  | Cdp |
|  | Tổng cộng | Ccg+Cql+Ck+TN+VAT+Cdp |  | Cqc |

3. Chi tiết các khoản mục của dự toán chi phí xác định như sau:

*a) Chi phí chuyên gia (Ccg)*: Xác định theo số lượng chuyên gia, thời gian làm việc của chuyên gia và tiền lương của chuyên gia.

- Số lượng chuyên gia được xác định theo yêu cầu cụ thể của từng loại công việc lập quy chế quản lý kiến trúc, yêu cầu về tiến độ thực hiện công việc, trình độ chuyên môn của từng loại chuyên gia. Việc dự kiến số lượng, loại chuyên gia và thời gian thực hiện của từng chuyên gia phải được thể hiện trong đề cương thực hiện công việc lập quy chế quản lý kiến trúc. Đề cương thực hiện công việc lập quy chế quản lý kiến trúc phải phù hợp với nội dung, phạm vi của công việc trong nhiệm vụ lập quy chế quản lý kiến trúc được duyệt.

- Tiền lương chuyên gia tư vấn được xác định theo các quy định hiện hành về tiền lương chuyên gia tư vấn.

*b) Chi phí quản lý (Cql)*: Chi phí quản lý là khoản chi phí liên quan đến tiền lương của bộ phận quản lý, chi phí duy trì hoạt động của tổ chức tư vấn, chi phí văn phòng làm việc tại công ty. Chi phí quản lý xác định bằng khoảng từ 45% đến 55% của chi phí chuyên gia.

*c) Chi phí khác (Ck)*: gồm; Chi phí mua tài liệu, số liệu, bản đồ các loại, văn phòng phẩm; chi phí khấu hao thiết bị; chi phí đi lại, lưu trú của chuyên gia; chi phí lưu trữ; chi phí hội nghị, hội thảo và các khoản chi phí khác (nếu có). Các khoản chi phí khác xác định trên cơ sở dự kiến nhu cầu cần thiết để hoàn thành công việc lập quy chế quản lý kiến trúc

*d) Thu nhập chịu thuế tính trước (TN)*: Xác định bằng 6% của (Chi phí chuyên gia + Chi phí quản lý).

*e) Thuế giá trị gia tăng (VAT)*: Xác định theo quy định.

*g) Chi phí dự phòng (Cdp)*: Là khoản chi phí cho những phát sinh trong quá trình thực hiện công việc lập quy chế quản lý kiến trúc. Chi phí dự phòng xác định tối đa không quá 10% so với toàn bộ các khoản mục chi phí nói trên.