

**THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN**  
**Xây dựng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư**  
**trên địa bàn tỉnh Tây Ninh**

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức quyền địa phương ngày 22/11/2019;

- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

- Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

- Nghị định số /2024/NĐ-CP ngày / /2024 của Chính phủ Quy định quản lý nhà chung cư (Dự thảo);

- Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư;

- Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022.

**II. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG KHUNG GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH TÂY NINH**

1. Căn cứ khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở năm 2023 quy định:

*“7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng cho các trường hợp sau đây:*

*a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn;*

*b) Làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc tài sản công hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành”.*

2. Căn cứ Danh mục quyết định của UBND tỉnh quy định chi tiết các Luật của Quốc hội kèm theo Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 07/3/2024 của UBND tỉnh, giao Sở Xây dựng chủ trì tham mưu soạn thảo dự thảo Quyết định triển khai thực hiện khoản 3, khoản 5 Điều 87 Luật Nhà ở năm 2023.

Trên cơ sở chỉ đạo của Chính phủ<sup>(1)</sup>, UBND tỉnh đã đề nghị các sở ngành triển khai đầy nhanh tiến độ xây dựng, ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng theo thẩm quyền tại Công văn số 1626/UBND-KT ngày 31/5/2024.

3. Sở Xây dựng đã đăng ký bổ sung Chương trình công tác của UBND tỉnh năm 2024; đề nghị xây dựng Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh bằng hình thức văn bản quy phạm pháp luật theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Luật Ban hành văn bản QPPL (UBND tỉnh thống nhất tại Công văn số 1884/UBND-KT ngày 25/6/2024).

Việc tham mưu UBND tỉnh ban hành Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh để làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc tài sản công hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo quy định tại điểm b khoản 7 Điều 151 Luật Nhà ở năm 2023 là cần thiết và đảm bảo theo quy định.

### **III. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH KHUNG GIÁ CHO THUÊ NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH TÂY NINH**

#### **1. Căn cứ Điều 151 Luật Nhà ở năm 2023 quy định**

##### ***“Điều 151. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư***

1. Việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải bảo đảm công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung công việc cần quản lý vận hành và các dịch vụ sử dụng đối với từng loại nhà chung cư.

2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

*Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam và tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.”*

#### **2. Phương pháp xây dựng giá dịch vụ vận hành nhà chung cư**

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 13 ký túc xá công nhân (loại hình nhà chung cư) đã đầu tư xây dựng đưa vào sử dụng cho công nhân ở không thu tiền thuê nhà, các chi phí quản lý vận hành do các chủ đầu tư chi trả.

<sup>(1)</sup> (1) Thông báo số 245/TB-VPCP ngày 25/5/2024 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Thường trực Chính phủ về tình hình chuẩn bị, hoàn thiện các thủ tục, điều kiện trình Quốc hội các văn bản có hiệu lực thi hành sớm đối với các Luật: Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản; (2) Công điện số 53/CD-CP ngày 26/5/2024 của về việc đẩy nhanh tiến độ xây dựng, ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng

Chung cư nhà ở xã hội Thành Phố Vàng đang triển khai đầu tư xây dựng, chưa đưa vào sử dụng.

- Qua rà soát hiện chỉ có Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư, Bộ Xây dựng chưa ban hành Thông tư thay thế Thông tư số 37/2009/TT-BXD theo quy định Luật Nhà ở năm 2023. Do đó, đề nghị áp dụng Thông tư số 37/2009/TT-BXD để tính giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, cụ thể:

+ Đối với nhà chung cư có thang máy (có thuê đơn vị quản lý vận hành):

(1) Xây dựng mức giá tối đa cho loại hình nhà chung cư có tầng cao từ  $\leq$  20 tầng, có 01 tầng hầm (MS 11120.08 - Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022).

(2) Xây dựng mức giá tối thiểu cho loại hình nhà chung cư có số tầng 5 tầng, không có tầng hầm (MS 11120.01 - Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023).

+ Đối với nhà chung cư có thang máy:

(1) Xây dựng mức giá tối đa cho loại hình nhà chung cư có số tầng 4 tầng, không có tầng hầm (MS 11120.01 - Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023) (có thuê đơn vị quản lý vận hành).

(2) Xây dựng mức giá tối thiểu cho loại hình nhà chung cư có số tầng 2 tầng, không có tầng hầm (Ban Quản trị nhà chung cư tự vận hành).

- Trên cơ sở giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tính toán theo suất vốn đầu tư ở trên, so sánh với mặt bằng các tỉnh, thành phố lân cận để điều chỉnh thành khung giá giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho phù hợp điều kiện kinh tế - xã hội tại địa phương.

### **3. Chi phí cấu thành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư**

Theo Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng:

a) Tại khoản 2:

*“2. Giá dịch vụ nhà chung cư, bao gồm:*

*2.1. Chi phí dịch vụ nhà chung cư (gồm chi phí trực tiếp, chi phí quản lý chung của doanh nghiệp quản lý vận hành, chi phí cho Ban quản trị (nếu có));*

*2.2. Lợi nhuận định mức hợp lý;*

*2.3. Thuế giá trị gia tăng.”*

b) Tại điểm 3.1 khoản 3:

*“3. Nội dung các chi phí cấu thành giá dịch vụ nhà chung cư :*

*3.1. Chi phí dịch vụ nhà chung cư, bao gồm:*

*3.1.1. Chi phí trực tiếp :*

*a) Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí*

khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);

b) Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);

c) Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà chung cư như: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu 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 thoả thuận trong hợp đồng dịch vụ;

d) Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu nhà chung cư;

e) Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt và một số chi phí khác của bộ phận quản lý nhà chung cư.

3.1.2. Chi phí quản lý chung của doanh nghiệp quản lý vận hành được phân bổ vào giá dịch vụ nhà chung cư, bao gồm:

a) Chi phí tiền lương, tiền công và các khoản phụ cấp lương, chi phí BHXH, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương trả cho bộ phận quản lý của doanh nghiệp :

- 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 tiền công được xác định trên cơ sở hợp đồng lao động hoặc thoả ước lao động tập thể giữa doanh nghiệp quản lý vận hành với người lao động.

- Chi phí BHXH, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn của cán bộ công nhân viên theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Chi phí khấu hao TSCĐ của doanh nghiệp quản lý vận hành. Việc trích, quản lý và sử dụng khấu hao TSCĐ theo quy định của Bộ Tài chính.

3.1.3. Chi phí cho Ban quản trị, bao gồm chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị.

3.2. Lợi nhuận định mức hợp lý cho doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được tính tối đa là 10% chi phí dịch vụ nhà chung cư sau khi trừ đi khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ các diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3.3. Thuế giá trị gia tăng: Theo quy định hiện hành của Nhà nước.”

Căn cứ khoản 2 Điều 151 Luật Nhà ở năm 2023 quy định chi phí quản lý vận hành nhà chung cư trường hợp thuê đơn vị quản lý vận hành thì không bao gồm thù lao cho Ban Quản trị nhà chung cư.

**4. Phương pháp tính giá giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định theo công thức sau (Điều 4 Thông tư số 37/2009/TT-BXD)**

$$G_{dv} = \frac{Q - T_{dv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K_1 \times K_2 \times (1 + T)$$

Trong đó :

$G_{dv}$  - Giá dịch vụ nhà chung cư cho 1m<sup>2</sup> diện tích sàn sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ căn hộ hoặc diện tích sàn sử dụng thuộc phần sở hữu riêng khác (đồng/m<sup>2</sup>/tháng) (đã bao gồm thuế GTGT);

Q – Tổng chi phí dịch vụ nhà chung cư hàng năm (đồng/năm) (chưa bao gồm thuế GTGT);

$T_{dv}$  – Khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ các diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư hàng năm (nếu có) (đồng/năm);

S – Tổng diện tích sàn sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ căn hộ và diện tích sàn sử dụng thuộc phần sở hữu riêng khác (nếu có) (m<sup>2</sup>);

12 – Tổng số tháng tính giá sử dụng dịch vụ trong năm;

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

$K_1$  – Hệ số giảm giá do doanh nghiệp quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá dịch vụ (nếu có);

$K_2$  – Hệ số phân bổ giá dịch vụ nhà chung cư (đối với những diện tích sàn sử dụng ngoài mục đích ở như văn phòng, thương mại...) do Ban quản trị nhà chung cư quy định (nếu có);

T – Thuế suất thuế giá trị gia tăng.

### TỔNG HỢP CÁC HỆ SỐ CHI PHÍ

Stt	Hệ số	Giá trị	Ghi chú
1	Tdv - Khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ các diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư hàng năm	0 đồng	Không kinh doanh
2	$K_1$ – Hệ số giảm giá do doanh nghiệp quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá dịch vụ (nếu có);	1	
3	$K_2$ – Hệ số phân bổ giá dịch vụ nhà chung cư (đối với những diện tích sàn sử dụng ngoài mục đích ở như văn phòng, thương mại...) do Ban quản trị nhà chung cư quy định (nếu có)	1	
4	P – Lợi nhuận định mức	0-10%	Lợi nhuận tối đa 10%; Trường hợp không thuê đơn vị quản lý vận hành tính bằng 0
5	VAT	0-10%	VAT 10%; Trường hợp không thuê đơn vị quản lý vận hành tính bằng 0

## IV. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH KHUNG GIÁ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH TÂY NINH

### 1. Kết quả tính toán

#### 1.1. Trường hợp không có thang máy

Giá tối thiểu: **2.700 đồng/m<sup>2</sup>/tháng** (*Chi tiết Mục I.1 Phụ lục I đính kèm*)

Giá tối đa: **7.400 đồng/m<sup>2</sup>/tháng** (*Chi tiết Mục I.2 Phụ lục I đính kèm*)

#### 1.2. Trường hợp có thang máy

Giá tối thiểu: **6.500 đồng/m<sup>2</sup>/tháng** (*Chi tiết Mục II.1 Phụ lục II đính kèm*)

Giá tối đa: **12.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng** (*Chi tiết Mục II.2 Phụ lục II đính kèm*)

**2. Đối chiếu khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ác tỉnh, thành phố đã ban hành là phù hợp**

+ Tỉnh Bình Dương từ 2.000 – 15.500 đồng/m<sup>2</sup> (Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND ngày 17/02/2022 Của UBND tỉnh Bình Dương)

+ Thành phố Cần Thơ từ 4.188 – 14.922 đồng/m<sup>2</sup> (Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 04/4/2022 của UBND Thành phố Cần Thơ).

+ Tỉnh Thừa Thiên Huế từ 3.700 – 9.100 đồng/m<sup>2</sup> (Quyết định số 42/2023/QĐ-UBND ngày 08/8/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế).

+ Tỉnh Phú Yên từ 6.000 – 11.500 đồng/m<sup>2</sup> (Quyết định số 23/2024/QĐ-UBND ngày 24/5/2024 của UBND tỉnh Phú Yên).

+ Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đang lấy ý kiến dự thảo với khung giá từ 4.422 – 15.242 đồng/m<sup>2</sup>.

**PHỤ LỤC I**  
**GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ (KHÔNG CÓ THANG MÁY)**

**I.1. GIÁ TỐI THIỂU**

- Xây dựng cho trường hợp Nhà chung cư có tầng cao 2 tầng, không có hầm, không có thang máy, dự kiến:
- + Sức chứa 20 căn hộ, bình quân 60 m<sup>2</sup>/căn hộ;
- + Diện tích xây dựng khoảng 800 m<sup>2</sup>;
- + Tổng diện tích sàn sở hữu riêng 1.200 m<sup>2</sup>;
- + Diện tích hành lang, cầu thang chiếm khoảng 15% diện tích sàn xây dựng: 180 m<sup>2</sup>;
- + Tổng số nhân khẩu dự kiến khoảng 70 người (mỗi bình quân 3,5 người/căn hộ).

Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
<b>A</b>	<b>Chi phí trực tiếp</b>				<b>9.105.722</b>	<b>25.053.842</b>	
<b>I</b>	Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác)	đồng			473.099	2.718.967	
1	Chi phí điện sử dụng tòa nhà				204.142	2.449.699	Chi tiết theo Bảng I.1-1
2	Nhiên liệu chạy máy phát khi cúp điện, sự cố				268.957	269.268	Chi tiết theo Bảng I.1-3



Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
II	Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) Dự kiến tối thiểu 01 nhân công bậc 3,5/7 đảm bảo công nhân lĩnh vực xây dựng, điện, cấp thoát nước, PCCC theo quy định.	đồng/người	1	7.386.964	7.386.964	7.386.964	- Căn cứ Quyết định số 161/QĐ-SXD ngày 20/12/2023 của Sở Xây dựng Công bố đơn giá nhân công xây dựng năm 2023 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh: nhân công lương bậc 3,5/7 nhóm III đơn giá 284.114 đồng/ngày (lương 01 tháng 7.386.964 đồng); - Tính 1 tháng do chỉ theo dõi và xử lý khi có sự cố xảy ra
III	<b>Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà chung cư</b> như: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có)				<b>900.000</b>	<b>10.800.000</b>	
1	Giá dịch vụ thu gom, vận chuyển, xử lý rác	đồng/tháng	1	900.000	900.000	10.800.000	Áp dụng mức giá tối đa dịch vụ thu gom, vận chuyển rác thải (01hộ 45.000 đồng/tháng; 100 hộx12 tháng)
IV	<b>Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu nhà chung cư</b>				<b>245.659</b>	<b>2.947.910</b>	
1	Chi phí sử dụng điện cho khu vực công cộng	đồng	1		152.755	1.833.062	Chi tiết theo Bảng I.1-2
2	Chi phí sử dụng nước	đồng	1		92.904	1.114.848	Chi tiết theo Bảng I.1-4
V	<b>Chi phí khác</b> (văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt và một số chi phí khác của bộ phận quản lý nhà chung cư)	đồng	-		100.000	1.200.000	
B	<b>Chi phí Ban Quản trị nhà chung cư (không thuê đơn vị vận hành)</b>				<b>1.170.000</b>	<b>14.040.000</b>	

Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
1	Chi phí tiền lương cho Ban Quản trị nhà chung cư (bao gồm thu, trả các khoản chi phí cho việc sử dụng phần chung của nhà chung cư):	đồng/người	1	1.170.000	1.170.000	14.040.000	Áp dụng theo Nghị định 73/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở và chế độ tiền thưởng đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang; tính theo hệ số kiêm nhiệm 0,5 *2,34 triệu đồng/tháng
<b>C</b>	<b>Tổng chi phí dịch vụ (Q)</b>	A+B			<b>10.275.722</b>	<b>39.093.842</b>	
	Lợi nhuận định mức hợp lý (L)	%	0,00				Không tính lợi nhuận do không thuê đơn vị vận hành
	Thuế giá trị gia tăng (T)	%	0,00				Không tính thuế VAT do không thuê đơn vị vận hành
	Hệ số giảm giá do doanh nghiệp quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá dịch vụ	K1	1				
	Hệ số phân bổ giá dịch vụ nhà chung cư	K2	1,00				
	$G_{đv} = \frac{Q - T_{đv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K_1 \times K_2 \times (1 + T)$						
	<b>Giá dịch vụ (đồng/m<sup>2</sup>/tháng) =</b>					<b>2.700</b>	

Ghi chú:

- Các khoản bảo hiểm thực hiện theo Quyết định số 959/QĐ-BHXH ngày 09/9/2015 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam về việc ban hành quy định về quản lý thu bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp; quản lý sổ bảo hiểm xã hội, thẻ bảo hiểm y tế.
- Căn cứ Nghị định 74/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2024)
- Quyết định số 16/2020/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND tỉnh Quy định giá tối đa đối với dịch vụ thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

**BẢNG I.1-1**  
**BẢNG TÍNH CHI PHÍ ĐIỆN SỬ DỤNG KHU VỰC THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA CHUNG CƯ**

Stt	Mô tả công việc	Số lượng	Công suất thiết bị			Giờ bình thường		Tổng chi phí điện trong ngày (đồng)	Tổng chi phí/tháng (đồng)	Ghi chú
			Công suất mỗi thiết bị (KW)	Hệ số hoạt động	Tổng công suất tiêu thụ (KW)	Giờ hoạt động (giờ)	Chi phí điện (đồng)			
<b>I</b>	<b>Hệ thống thang máy, điện chiếu sáng</b>		<b>0,84</b>	-	<b>0,13</b>	-	-	<b>3.294,72</b>	<b>98.842</b>	
	Điện chiếu sáng (Đèn huỳnh quang đơn 1,2 m)		0,04		0,13			3.295	98.842	
-	Khu vực cầu thang, hành lang	8	0,02	0,8	0,13	11	2.340	3.295	98.842	Giờ hoạt động tính từ 18h00 đến 23h00.
<b>II</b>	<b>Hệ thống bơm cấp nước</b>		<b>1,50</b>		<b>1,50</b>			<b>3.510</b>	<b>105.300</b>	
1	Bơm nước sinh hoạt	1	1,50	1	1,50	1	2.340	3.510	105.300	Định mức sinh hoạt tối đa 120 lít/người/ngày; nhu cầu lượng nước sinh hoạt cho toàn bộ chung cư là 8,4m <sup>3</sup> /ngày; sử dụng 01 máy bơm nước công suất 1,5KW, cột áp trung bình 10m; lưu lượng bơm 10 m <sup>3</sup> /giờ; thời gian bơm trung bình 1 giờ/ngày/máy
<b>Tổng cộng</b>			<b>4,34</b>		<b>1,63</b>			<b>6.805</b>	<b>204.142</b>	

Ghi chú:

1. Các thông số về việc sử dụng điện được tính toán trên cơ sở tham khảo nhà ở sinh viên Trường CĐSP Tây Ninh và Trường THPT Chuyên Hoàng Lê Kha
2. Đơn giá điện áp dụng theo Quyết định số 2941/QĐ-BCT ngày 08 tháng 11 năm 2023 của Bộ Công thương về Quy định về giá bán điện (phụ lục mục 4.1 bậc 3)

**BẢNG I.1-2**  
**BẢNG TÍNH CHI PHÍ ĐIỆN SỬ DỤNG BÊN NGOÀI TÒA NHÀ CHUNG CƯ**

Stt	Mô tả công việc	Số lượng	Công suất thiết bị			Giờ bình thường		Tổng chi phí điện trong ngày (đồng)	Tổng chi phí/tháng (đồng)	Ghi chú
			Công suất mỗi thiết bị (KW)	Hệ số hoạt động	Tổng công suất tiêu thụ (KW)	Giờ hoạt động (giờ)	Chi phí điện (đồng)			
1	Khu vực đường giao thông nội bộ, công viên (nếu có)		1,00		0,10			2.340	70.200	
-	Đèn cao áp	1	1,00	0,1	0,10	10	2.340	2.340	70.200	Giờ hoạt động trung bình tính từ 18h00 đến 05h00.
2	Camera bên ngoài tòa nhà	1	0,02	1	0,02	24	2.340	1.348	40.435	
3	Bơm nước tưới cây	1	3,00	0,5	1,50	1	2.340	3.510	42.120	
<b>Tổng cộng</b>			<b>4,02</b>		<b>1,62</b>			<b>7.198</b>	<b>152.755</b>	

**Ghi chú:**

- Các thông số về việc sử dụng điện được tính toán trên cơ sở tham khảo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và nhà ở sinh viên Trường CDSP Tây Ninh và Trường THPT Chuyên Hoàng Lê Kha
- Đơn giá điện áp dụng theo Quyết định số 2941/QĐ-BCT ngày 08/11/2023 của Bộ Công thương về Quy định về giá bán điện (phụ lục mục 4.1 bậc 3).

**BẢNG I.1-3**  
**BẢNG TÍNH CHI PHÍ TIÊU THỤ NHIÊN LIỆU MÁY PHÁT ĐIỆN**

**1. BẢNG TIÊU THỤ NHIÊN LIỆU CHẠY THỬ MÁY PHÁT ĐIỆN /THÁNG**

Giá nhiên liệu:

Dầu DO (VNĐ/ lít): **20.689**

Stt	Thiết bị	Số lượng	Nhiên liệu tiêu thụ không tải (lít/phút)	Thời gian Máy phát hoạt động - (Chạy thử tháng/lần)-phút/lần	Ước tính tiêu thụ dầu/tháng (lít)	Ước tính tiền nhiên liệu hàng tháng (VNĐ)	Ước tính tiền nhiên liệu dự kiến 1 lần/năm (VNĐ)
1	Máy phát điện	1	0,20	5	1,00	20.689	21.000
	<b>Tổng 1:</b>					<b>20.689</b>	<b>21.000</b>

**2. BẢNG TIÊU THỤ NHIÊN LIỆU CHẠY MÁY PHÁT ĐIỆN /THÁNG** (Dự trừ khi mất điện lưới)

Giá nhiên liệu:

Dầu DO (VNĐ/ lít): **20.689**

Stt	Thiết bị	Số lượng	Nhiên liệu tiêu thụ 75-100 % tải (lít/h)	Thời gian dự kiến Máy phát hoạt động (h/tháng)	Ước tính tiêu thụ dầu/tháng (lít) chạy 75-100% tải	Ước tính tiền nhiên liệu hàng tháng (VNĐ)	Ước tính tiền nhiên liệu dự kiến 1 lần/năm (VNĐ)
1	Máy phát điện	1	12	1,0	12,00	248.268	248.268
	<b>Tổng 2:</b>					<b>248.268</b>	<b>248.268</b>

Ghi chú: Căn cứ Công văn số 4477/BCT-TTTN ngày 27/6/2024 của Bộ Công Thương về điều hành kinh doanh xăng dầu

**BẢNG I.1-4****BẢNG TÍNH CHI PHÍ NƯỚC SỬ DỤNG KHU VỰC THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA CHUNG CƯ**

<b>Stt</b>	<b>Tên công việc</b>	<b>Đvt</b>	<b>Diện tích</b>	<b>Định mức (l/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Số lần (lần/tháng)</b>	<b>Khối lượng (m<sup>3</sup>)/tháng</b>	<b>Đơn giá (đồng/m<sup>3</sup>)</b>	<b>Thành tiền (đồng)/tháng</b>	<b>Ghi chú</b>
1	Chi phí sử dụng nước tưới cây	m <sup>2</sup>	140	7	12	11,8	7.900	92.904	Cây xanh 2 m <sup>2</sup> /người
	<b>TỔNG CỘNG</b>							<b>92.904</b>	

**Ghi chú:**

1. Định mức sử dụng nước áp dụng theo Quyết định số 593/QĐ-BXD ngày 30/5/2014 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức dự toán duy trì cây xanh đô thị;
2. Đơn giá tiêu thụ nước áp dụng theo Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 21/3/2023 của UBND tỉnh về giá tiêu thụ nước sạch sinh hoạt khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

## I.2. GIÁ TỐI ĐA

- Xây dựng cho trường hợp Nhà chung cư có tầng cao 4 tầng, không có hầm, không có thang máy, dự kiến:

+ Sức chứa 100 căn hộ, bình quân 60 m<sup>2</sup>/căn hộ;

+ Diện tích xây dựng khoảng 2.000 m<sup>2</sup>;

+ Tổng diện tích sàn sở hữu riêng 6.000 m<sup>2</sup>;

+ Diện tích hành lang, cầu thang chiếm khoảng 15% diện tích sàn xây dựng: 900 m<sup>2</sup>;

+ Tổng số nhân khẩu dự kiến khoảng 350 người (mỗi bình quân 3,5 người/căn hộ).

Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
<b>A</b>	<b>Chi phí trực tiếp</b>				<b>33.758.523</b>	<b>354.090.544</b>	
<b>I</b>	Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác)	đồng			3.369.551	37.744.659	
1	Chi phí điện sử dụng tòa nhà				3.100.594	37.207.123	Chi tiết theo Bảng I.2-1
2	Nhiên liệu chạy máy phát khi cúp điện, sự cố				268.957	537.536	Chi tiết theo Bảng I.2-3
<b>II</b>	Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) Dự kiến tối thiểu 01 nhân công bậc 3,5/7 đảm bảo công nhân lĩnh vực xây dựng, điện, cấp thoát nước, PCCC theo quy định.	đồng/người	1	7.386.964	7.386.964	44.321.784	- Căn cứ Quyết định số 161/QĐ-SXD ngày 20/12/2023 của Sở Xây dựng Công bố đơn giá nhân công xây dựng năm 2023 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh: nhân công lương bậc 3,5/7 nhóm III đơn giá 284.114 đồng/ngày (lương 01 tháng 7.386.964 đồng); - Tính 6 tháng do chỉ theo dõi và xử lý khi có sự cố xảy ra

Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
III	<b>Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà chung cư</b> như: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có)				<b>21.074.450</b>	<b>248.893.400</b>	
1	Chi phí thuê bảo vệ (trông giữ xe, bảo vệ tòa nhà, an ninh xung quanh; 01 ngày 01 người làm làm việc 24/24h cần 2 người để thay ca luân phiên)	đồng/người	2	5.358.150	10.716.300	128.595.600	- Căn cứ Nghị định 74/2024/NĐ-CP, mức lương cơ bản vùng II là 4.410.000 đồng/người/tháng theo quy định, chưa kể các loại bảo hiểm của doanh nghiệp đóng cho nhân viên gồm: Bảo hiểm xã hội là 17,5%/tháng lương, bảo hiểm y tế là 3%/tháng lương, bảo hiểm thất nghiệp là 1%/tháng lương Tính toán chi phí tiền lương thấp nhất theo quy định là 5.358.150 đồng/người/tháng. - Đề nghị áp dụng mức lương 5.358.150 đồng/người/tháng
2	Chi phí thuê người lau dọn vệ sinh (bao gồm phần quét đường và thu gom rác); 1 người	đồng/người	1	5.358.150	5.358.150	64.297.800	- Căn cứ Nghị định 74/2024/NĐ-CP, mức lương cơ bản vùng II là 4.410.000 đồng/người/tháng theo quy định, chưa kể các loại bảo hiểm của doanh nghiệp đóng cho nhân viên gồm: Bảo hiểm xã hội là 17,5%/tháng lương, bảo hiểm y tế là 3%/tháng lương, bảo hiểm thất nghiệp là 1%/tháng lương Tính toán chi phí tiền lương thấp nhất theo quy định là 5.358.150 đồng/người/tháng. - Đề nghị áp dụng mức lương 5.358.150 đồng/người/tháng
3	Giá dịch vụ thu gom, vận chuyển, xử lý rác	đồng/tháng	1	4.500.000	4.500.000	54.000.000	Áp dụng mức giá tối đa dịch vụ thu gom, vận chuyển rác thải (01hộ 45.000 đồng/tháng; 100 hộx12 tháng)
4	Chi phí chăm sóc, vườn hoa (phân bón)	đồng/quý	1	500.000	500.000	2.000.000	Tạm tính
IV	<b>Chi phí điện chiếu sáng công</b>				<b>1.727.558</b>	<b>20.730.701</b>	



Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
	<b>cộng, nước công cộng trong khu nhà chung cư</b>						
1	Chi phí sử dụng điện cho khu vực công cộng	đồng	1		1.263.038	15.156.461	Chi tiết theo Bảng I.2-2
2	Chi phí sử dụng nước	đồng	1		464.520	5.574.240	Chi tiết theo Bảng I.2-4
<b>V</b>	<b>Chi phí khác</b> (văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt và một số chi phí khác của bộ phận quản lý nhà chung cư)	đồng	-		200.000	2.400.000	Tạm tính
<b>B</b>	<b>Chi phí quản lý chung của doanh nghiệp</b> (Chi phí bộ phận quản lý điều hành)				<b>7.260.417</b>	<b>87.125.000</b>	
1	Chi phí tiền lương cho đơn vị quản lý (bao gồm thu, trả các khoản chi phí cho việc sử dụng phần chung của nhà chung cư):	đồng/người	1	7.000.000	7.000.000	84.000.000	- Căn cứ Nghị định 74/2024/NĐ-CP, mức lương cơ bản vùng II là 4.410.000 đồng/người/tháng theo quy định, chưa kể các loại bảo hiểm của doanh nghiệp đóng cho nhân viên gồm: Bảo hiểm xã hội là 17,5%/tháng lương, bảo hiểm y tế là 3%/tháng lương, bảo hiểm thất nghiệp là 1%/tháng lương Tính toán chi phí tiền lương theo quy định là 5.358.150 đồng/người/tháng. - Tiền lương khảo sát thực tế bình quân khoảng 6.000.000 -8.000.000 đồng/người/tháng cho người có kinh nghiệm làm việc từ 5-10 năm. Đề nghị áp dụng mức lương là 7.000.000 đồng/tháng.
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	đồng			260.417	3.125.000	Chi tiết theo Bảng I.2-5
<b>C</b>	<b>Tổng chi phí dịch vụ (Q)</b>		A+B		<b>41.018.940</b>	<b>441.215.544</b>	
	Lợi nhuận định mức hợp lý (L)	%	10				Tối đa không quá 10% chi phí dịch vụ nhà chung cư
	Thuế giá trị gia tăng (T)	%	10				
	Hệ số giảm giá do doanh nghiệp quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá	K1	1				

Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
	dịch vụ						
	Hệ số phân bổ giá dịch vụ nhà chung cư	K2	1,00				
	$G_{dv} = \frac{Q - T_{dv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K_1 \times K_2 \times (1 + T)$						
	<b>Giá dịch vụ (đồng/m2/tháng) =</b>					<b>7.400</b>	

Ghi chú:

1. Các khoản bảo hiểm thực hiện theo Quyết định số 959/QĐ-BHXH ngày 09/9/2015 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam về việc ban hành quy định về quản lý thu bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp; quản lý sổ bảo hiểm xã hội, thẻ bảo hiểm y tế.
2. Căn cứ Nghị định 74/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2024)
3. Chi phí bảo dưỡng hệ thống thang máy tạm tính là 700.000 đồng/máy/tháng (theo tham khảo các đơn vị thực hiện).
4. Quyết định số 16/2020/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND tỉnh Quy định giá tối đa đối với dịch vụ thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Tây Ninh
5. Tạm tính các khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ (cho thuê giữ xe) các diện tích thuộc phần sở hữu chung hàng năm là 200.000.000 đồng/năm

**BẢNG I.2-1**  
**BẢNG TÍNH CHI PHÍ ĐIỆN SỬ DỤNG KHU VỰC THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA CHUNG CƯ**

Stt	Mô tả công việc	Số lượng	Công suất thiết bị			Giờ bình thường		Tổng chi phí điện trong ngày (đồng)	Tổng chi phí/tháng (đồng)	Ghi chú
			Công suất mỗi thiết bị (KW)	Hệ số hoạt động	Tổng công suất tiêu thụ (KW)	Giờ hoạt động (giờ)	Chi phí điện (đồng)			
<b>I</b>	<b>Hệ thống thang máy, điện chiếu sáng</b>		<b>0,84</b>	-	<b>1,58</b>	-	-	<b>68.253,12</b>	<b>2.047.594</b>	
1	Điện chiếu sáng (Đèn huỳnh quang đơn 1,2 m)		0,04		0,64			16.474	494.208	
-	Khu vực cầu thang, hành lang	40	0,02	0,8	0,64	11	2.340	16.474	494.208	Giờ hoạt động tính từ 18h00 đến 23h00.
2	Quạt đảo trần	1	0,06	0,6	0,04	10	2.340	842	25.272	Giờ hoạt động tính từ 08h00 đến 17h00.
3	Hệ thống báo cháy tự động	1	0,60	1	0,60	24	2.340	33.696	1.010.880	
4	Hệ thống phát thanh thông báo	1	0,02	1	0,02	24	2.340	842	25.272	
5	Camera (cầu thang, hành lang)	8	0,02	1	0,19	24	2.340	10.783	323.482	
6	Hệ thống tủ điều khiển	1	0,10	1	0,10	24	2.340	5.616	168.480	
<b>II</b>	<b>Hệ thống bơm cấp nước</b>		<b>3,00</b>		<b>3,00</b>			<b>7.020</b>	<b>210.600</b>	

Stt	Mô tả công việc	Số lượng	Công suất thiết bị			Giờ bình thường		Tổng chi phí điện trong ngày (đồng)	Tổng chi phí/tháng (đồng)	Ghi chú
			Công suất mỗi thiết bị (KW)	Hệ số hoạt động	Tổng công suất tiêu thụ (KW)	Giờ hoạt động (giờ)	Chi phí điện (đồng)			
1	Bơm nước sinh hoạt	1	3,00	1	3,00	1	2.340	7.020	210.600	Định mức sinh hoạt tối đa 120 lít/người/ngày; nhu cầu lượng nước sinh hoạt cho toàn bộ chung cư là 42 m <sup>3</sup> /ngày; sử dụng 01 máy bơm nước công suất 6KW, cột áp trung bình 35m; lưu lượng bơm 45 m <sup>3</sup> /giờ; thời gian bơm trung bình 1 giờ/ngày/máy
<b>III</b>	<b>Hệ thống hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>5,00</b>		<b>0,50</b>			<b>28.080</b>	<b>842.400</b>	
1	Hệ thống hút mùi ống thu rác tòa nhà 01 quạt công suất quạt 2kw	1	2,00	0,10	0,20	24	2.340	11.232	336.960	
2	Hệ thống xử lý nước thải	1	3,00	0,10	0,30	24	2.340	16.848	505.440	Lưu lượng xử lý = 80% nước cấp (33,6 m <sup>3</sup> /ngày); tạm tính hệ thống tiêu tốn 3 KW/giờ
<b>Tổng cộng</b>			<b>8,84</b>		<b>5,08</b>			<b>103.353</b>	<b>3.100.594</b>	

Ghi chú:

1. Các thông số về việc sử dụng điện được tính toán trên cơ sở tham khảo nhà ở sinh viên Trường CĐSP Tây Ninh và Trường THPT Chuyên Hoàng Lê Kha
2. Đơn giá điện áp dụng theo Quyết định số 2941/QĐ-BCT ngày 08 tháng 11 năm 2023 của Bộ Công thương về Quy định về giá bán điện (phụ lục mục 4.1 bậc 3)

**BẢNG I.2-2**  
**BẢNG TÍNH CHI PHÍ ĐIỆN SỬ DỤNG BÊN NGOÀI TÒA NHÀ CHUNG CƯ**

Stt	Mô tả công việc	Số lượng	Công suất thiết bị			Giờ bình thường		Tổng chi phí điện trong ngày (đồng)	Tổng chi phí/tháng (đồng)	Ghi chú
			Công suất mỗi thiết bị (KW)	Hệ số hoạt động	Tổng công suất tiêu thụ (KW)	Giờ hoạt động (giờ)	Chi phí điện (đồng)			
1	Khu vực đường giao thông nội bộ, công viên (nếu có)		1,00		1,60			37.440	1.123.200	
-	Đèn cao áp	2	1,00	0,8	1,60	10	2.340	37.440	1.123.200	Giờ hoạt động trung bình tính từ 18h00 đến 05h00.
2	Camera bên ngoài tòa nhà	2	0,02	1	0,05	24	2.340	2.696	80.870	
3	Bơm nước tưới cây	1	3,00	0,7	2,10	1	2.340	4.914	58.968	
<b>Tổng cộng</b>			<b>4,02</b>		<b>3,75</b>			<b>45.050</b>	<b>1.263.038</b>	

Ghi chú:

- Các thông số về việc sử dụng điện được tính toán trên cơ sở tham khảo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và nhà ở sinh viên Trường CDSP Tây Ninh và Trường THPT Chuyên Hoàng Lê Kha
- Đơn giá điện áp dụng theo Quyết định số 2941/QĐ-BCT ngày 08/11/2023 của Bộ Công thương về Quy định về giá bán điện (phụ lục mục 4.1 bậc 3)

**BẢNG I.2-3**  
**BẢNG TÍNH CHI PHÍ TIÊU THỤ NHIÊN LIỆU MÁY PHÁT ĐIỆN**

**1. BẢNG TIÊU THỤ NHIÊN LIỆU CHẠY THỬ MÁY PHÁT ĐIỆN /THÁNG**

Giá nhiên liệu:

Dầu DO (VNĐ/ lít): **20.689**

Stt	Thiết bị	Số lượng	Nhiên liệu tiêu thụ không tải (lít/phút)	Thời gian Máy phát hoạt động - (Chạy thử tháng/lần)- phút/lần	Ước tính tiêu thụ dầu/tháng (lít)	Ước tính tiền nhiên liệu hàng tháng (VNĐ)	Ước tính tiền nhiên liệu dự kiến 2 lần/năm (VNĐ)
1	Máy phát điện	1	0,20	5	1,00	20.689	41.000
	<b>Tổng 1:</b>					<b>20.689</b>	<b>41.000</b>

**2. BẢNG TIÊU THỤ NHIÊN LIỆU CHẠY MÁY PHÁT ĐIỆN /THÁNG** (Dự trừ khi mất điện lưới)

Giá nhiên liệu:

Dầu DO (VNĐ/ lít): **20.689**

Stt	Thiết bị	Số lượng	Nhiên liệu tiêu thụ 75-100 % tải (lít/h)	Thời gian dự kiến Máy phát hoạt động (h/tháng)	Ước tính tiêu thụ dầu/tháng (lít) chạy 75-100% tải	Ước tính tiền nhiên liệu hàng tháng (VNĐ)	Ước tính tiền nhiên liệu dự kiến 2 lần/năm (VNĐ)
1	Máy phát điện	1	12	1,0	12,00	248.268	496.536
	<b>Tổng 2:</b>					<b>248.268</b>	<b>496.536</b>

Ghi chú: Căn cứ Công văn số 4477/BCT-TTTN ngày 27/6/2024 của Bộ Công Thương về điều hành kinh doanh xăng dầu

**BẢNG I.2-4****BẢNG TÍNH CHI PHÍ NƯỚC SỬ DỤNG KHU VỰC THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA CHUNG CƯ**

Stt	Tên công việc	Đvt	Diện tích	Định mức (l/m <sup>2</sup> )	Số lần (lần/tháng)	Khối lượng (m <sup>3</sup> )/tháng	Đơn giá (đồng/m <sup>3</sup> )	Thành tiền (đồng)/tháng	Ghi chú
1	Chi phí sử dụng nước tưới cây	m <sup>2</sup>	700	7	12	58,8	7.900	464.520	Cây xanh 2 m <sup>2</sup> /người
	<b>TỔNG CỘNG</b>							<b>464.520</b>	

Ghi chú:

1. Định mức sử dụng nước áp dụng theo Quyết định số 593/QĐ-BXD ngày 30/5/2014 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức dự toán duy trì cây xanh đô thị;
2. Đơn giá tiêu thụ nước áp dụng theo Quyết định số 8/2023/QĐ-UBND ngày 21/3/2023 của UBND tỉnh về giá tiêu thụ nước sạch sinh hoạt khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

**BẢNG I.2-5**  
**CHI PHÍ KHẤU HAO MÁY, THIẾT BỊ**

Stt	Thiết bị khấu hao	Đơn vị	Đơn giá	Số năm khấu hao	Mức khấu hao trung bình năm	Mức khấu hao trung bình tháng	Số tháng sử dụng	Mức khấu hao đơn vị sử dụng	Số lượng máy	Thành tiền (đồng)
1	Máy tính xách tay (laptop)	cái	15.000.000	8	1.875.000	156.250	1	156.250	1	156.250
2	Máy in	cái	10.000.000	8	1.250.000	104.167	1	104.167	1	104.167
	<b>Tổng cộng</b>									<b>260.417</b>

Ghi chú:

- Chi phí khấu hao thiết bị được lập theo Phụ lục 2 của Thông tư số 45/2013/TT-BTC 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.
- Phương pháp tính: Mức trích khấu hao trung bình hàng năm = Nguyên giá của tài sản cố định/Thời gian sử dụng.
- Mức trích khấu hao trung bình tháng = Số trích khấu hao cả năm/12 tháng.
- Đơn giá: Tham khảo theo đơn giá tối đa tại Phụ lục II kèm theo Quyết định số 50/2017/QĐ-TTg ngày 31/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng máy móc, thiết bị.
- Thời gian sử dụng (Số năm khấu hao) theo Phụ lục 1 của Thông tư số 45/2013/TT-BTC 25/4/2013.



**PHỤ LỤC II**  
**GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ (CÓ THANG MÁY)**

**II.1. GIÁ TỐI THIỂU**

- Xây dựng cho trường hợp Nhà chung cư có tầng cao 5 tầng, không có hầm, tầng 1 để xe, có thang máy, dự kiến:
- + Sức chứa khoảng 100 căn hộ, bình quân 60 m<sup>2</sup>/căn hộ;
- + Diện tích xây dựng khoảng 2.000 m<sup>2</sup>;
- + Tổng diện tích sàn sở hữu riêng 7.500 m<sup>2</sup>;
- + Diện tích hành lang, cầu thang chiếm khoảng 15% diện tích sàn xây dựng: 1.125 m<sup>2</sup>;
- + Tổng số nhân khẩu dự kiến khoảng 350 người (mỗi bình quân 3,5 người/căn hộ).

Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
<b>A</b>	<b>Chi phí trực tiếp</b>				<b>37.366.803</b>	<b>397.121.325</b>	
<b>I</b>	Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác)	đồng			6.977.831	80.775.440	
1	Chi phí điện sử dụng tòa nhà				6.708.874	80.506.483	Chi tiết theo Bảng II.1-1
2	Nhiên liệu chạy máy phát khí cúp điện, sự cố				268.957	268.957	Chi tiết theo Bảng II.1-3

Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
II	Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) Dự kiến tối thiểu 01 nhân công bậc 3,5/7 đảm bảo công nhân lĩnh vực xây dựng, điện, cấp thoát nước, PCCC theo quy định.	đồng/người	1	7.386.964	7.386.964	44.321.784	- Căn cứ Quyết định số 161/QĐ-SXD ngày 20/12/2023 của Sở Xây dựng Công bố đơn giá nhân công xây dựng năm 2023 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh: nhân công lương bậc 3,5/7 nhóm III đơn giá 284.114 đồng/ngày (lương 01 tháng 7.386.964 đồng); - Tính 6 tháng do chỉ theo dõi và xử lý khi có sự cố xảy ra
III	<b>Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà chung cư</b> như: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có)				<b>21.074.450</b>	<b>248.893.400</b>	
1	Chi phí thuê bảo vệ (trông giữ xe, bảo vệ tòa nhà, an ninh xung quanh; 01 ngày 01 người làm làm việc 24/24h cần 2 người để thay ca luân phiên)	đồng/người	2	5.358.150	10.716.300	128.595.600	- Căn cứ Nghị định 74/2024/NĐ-CP, mức lương cơ bản vùng II là 4.410.000 đồng/người/tháng theo quy định, chưa kể các loại bảo hiểm của doanh nghiệp đóng cho nhân viên gồm: Bảo hiểm xã hội là 17,5%/tháng lương, bảo hiểm y tế là 3%/tháng lương, bảo hiểm thất nghiệp là 1%/tháng lương Tính toán chi phí tiền lương thấp nhất theo quy định là 5.358.150 đồng/người/tháng. - Đề nghị áp dụng mức lương 5.358.150 đồng/người/tháng

Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
2	Chi phí thuê người lau dọn vệ sinh (bao gồm phân quét đường và thu gom rác); 1 người	đồng/người	1	5.358.150	5.358.150	64.297.800	- Căn cứ Nghị định 74/2024/NĐ-CP, mức lương cơ bản vùng II là 4.410.000 đồng/người/tháng theo quy định, chưa kể các loại bảo hiểm của doanh nghiệp đóng cho nhân viên gồm: Bảo hiểm xã hội là 17,5%/tháng lương, bảo hiểm y tế là 3%/tháng lương, bảo hiểm thất nghiệp là 1%/tháng lương Tính toán chi phí tiền lương thấp nhất theo quy định là 5.358.150 đồng/người/tháng. - Đề nghị áp dụng mức lương 5.358.150 đồng/người/tháng
3	Giá dịch vụ thu gom, vận chuyển, xử lý rác	đồng/tháng	1	4.500.000	4.500.000	54.000.000	Áp dụng mức giá tối đa dịch vụ thu gom, vận chuyển rác thải (01hộ 45.000 đồng/tháng; 100 hộx12 tháng)
4	Chi phí chăm sóc, vườn hoa (phân bón)	đồng/quý	1	500.000	500.000	2.000.000	Tạm tính
<b>IV</b>	<b>Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu nhà chung cư</b>				<b>1.727.558</b>	<b>20.730.701</b>	
1	Chi phí sử dụng điện cho khu vực công cộng	đồng	1		1.263.038	15.156.461	Chi tiết theo Bảng II.1-2
2	Chi phí sử dụng nước	đồng	1		464.520	5.574.240	Chi tiết theo Bảng II.1-4
<b>V</b>	<b>Chi phí khác</b> (văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt và một số chi phí khác của bộ phận quản lý nhà chung cư)	đồng	-		200.000	2.400.000	Tham khảo chi phí xây dựng giá tối đa nhà ở sinh viên đối với 02 Trường CĐSP Tây Ninh và Trường THPT Chuyên Hoàng Lê Kha

Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
<b>B</b>	<b>Chi phí quản lý chung của doanh nghiệp</b> (Chi phí bộ phận quản lý điều hành)				<b>7.260.417</b>	<b>87.125.000</b>	
1	Chi phí tiền lương cho đơn vị quản lý (bao gồm thu, trả các khoản chi phí cho việc sử dụng phần chung của nhà chung cư):	đồng/người	1	7.000.000	7.000.000	84.000.000	- Căn cứ Nghị định 74/2024/NĐ-CP, mức lương cơ bản vùng II là 4.410.000 đồng/người/tháng theo quy định, chưa kể các loại bảo hiểm của doanh nghiệp đóng cho nhân viên gồm: Bảo hiểm xã hội là 17,5%/tháng lương, bảo hiểm y tế là 3%/tháng lương, bảo hiểm thất nghiệp là 1%/tháng lương Tính toán chi phí tiền lương theo quy định là 5.358.150 đồng/người/tháng. - Tiền lương khảo sát thực tế bình quân khoảng 6.000.000 - 8.000.000 đồng/người/tháng cho người có kinh nghiệm làm việc từ 5-10 năm. Đề nghị áp dụng mức lương đối với người quản lý là 7.000.000 đồng/tháng.
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	đồng			260.417	3.125.000	Chi tiết theo Bảng II.1-5
<b>C</b>	<b>Tổng chi phí dịch vụ (Q)</b>	<b>A+B</b>			<b>44.627.220</b>	<b>484.246.325</b>	
	Lợi nhuận định mức hợp lý (L)	%	10				Tối đa không quá 10% chi phí dịch vụ nhà chung cư
	Thuế giá trị gia tăng (T)	%	10				
	Hệ số giảm giá do doanh nghiệp quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá dịch vụ	K1	1				

Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
	Hệ số phân bổ giá dịch vụ nhà chung cư	K2	1,00				
	$G_{đv} = \frac{Q - T_{đv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K_1 \times K_2 \times (1 + T)$						
	<b>Giá dịch vụ (đồng/m<sup>2</sup>/tháng) =</b>					<b>6.500</b>	

Ghi chú:

1. Các khoản bảo hiểm thực hiện theo Quyết định số 959/QĐ-BHXH ngày 09/9/2015 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam về việc ban hành quy định về quản lý thu bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp; quản lý sổ bảo hiểm xã hội, thẻ bảo hiểm y tế.
2. Căn cứ Nghị định 74/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2024)
3. Chi phí bảo dưỡng hệ thống thang máy tạm tính là 700.000 đồng/máy/tháng (theo tham khảo các đơn vị thực hiện).
4. Quyết định số 16/2020/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND tỉnh Quy định giá tối đa đối với dịch vụ thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Tây Ninh
5. Tạm tính các khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ (cho thuê giữ xe) các diện tích thuộc phần sở hữu chung hàng năm là 200.000.000 đồng/năm

**BẢNG II.1-1****BẢNG TÍNH CHI PHÍ ĐIỆN SỬ DỤNG KHU VỰC THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA CHUNG CƯ**

Stt	Mô tả công việc	Số lượng	Công suất thiết bị			Giờ bình thường		Tổng chi phí điện trong ngày (đồng)	Tổng chi phí/tháng (đồng)	Ghi chú
			Công suất mỗi thiết bị (KW)	Hệ số hoạt động	Tổng công suất tiêu thụ (KW)	Giờ hoạt động (giờ)	Chi phí điện (đồng)			
<b>I</b>	<b>Hệ thống thang máy, điện chiếu sáng</b>		<b>9,84</b>	-	<b>6,40</b>	-	-	<b>177.297</b>	<b>5.318.914</b>	
1	Thang máy (2 thang)	1	9,00	0,5	4,50	10	2.340	105.300	3.159.000	công suất thang máy là 9KW, tải trọng 800kg, số người tối đa 10 người, tần suất hoạt động trung bình 01 thang máy là 10 giờ
2	Điện chiếu sáng (Đèn huỳnh quang đơn 1,2 m)		0,04		0,96			20.218	606.528	
-	Khu vực cầu thang, hành lang	40	0,02	0,8	0,64	11	2.340	16.474	494.208	Giờ hoạt động tính từ 18h00 đến 23h00.
-	Khu vực chiếu sáng nhà xe (tầng 1)	20	0,02	0,8	0,32	5	2.340	3.744	112.320	Giờ hoạt động tính từ 18h00 đến 23h00.
3	Quạt đảo trần	1	0,06	0,6	0,04	10	2.340	842	25.272	Giờ hoạt động tính từ 08h00 đến 17h00.
4	Hệ thống báo cháy tự động	1	0,60	1	0,60	24	2.340	33.696	1.010.880	
5	Hệ thống phát thanh thông báo	1	0,02	1	0,02	24	2.340	842	25.272	
6	Camera (cầu thang, hành lang)	8	0,02	1	0,19	24	2.340	10.783	323.482	
7	Hệ thống tủ điều khiển	1	0,10	1	0,10	24	2.340	5.616	168.480	
<b>II</b>	<b>Hệ thống bơm cấp nước</b>		<b>3,00</b>		<b>3,00</b>			<b>7.020</b>	<b>210.600</b>	
1	Bơm nước sinh hoạt	1	3,00	1	3,00	1	2.340	7.020	210.600	Định mức sinh hoạt tối đa 120 lít/người/ngày; nhu cầu lượng nước sinh hoạt cho toàn bộ chung cư là 42 m <sup>3</sup> /ngày; sử dụng 01 máy bơm nước công suất

Stt	Mô tả công việc	Số lượng	Công suất thiết bị			Giờ bình thường		Tổng chi phí điện trong ngày (đồng)	Tổng chi phí/tháng (đồng)	Ghi chú
			Công suất mỗi thiết bị (KW)	Hệ số hoạt động	Tổng công suất tiêu thụ (KW)	Giờ hoạt động (giờ)	Chi phí điện (đồng)			
										6KW, cột áp trung bình 35m; lưu lượng bơm 45 m3/giờ; thời gian bơm trung bình 1 giờ/ngày/máy
<b>III</b>	<b>Hệ thống hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>7,00</b>		<b>0,70</b>			<b>39.312</b>	<b>1.179.360</b>	
1	Hệ thống hút mùi ống thu rác tòa nhà 01 quạt công suất quạt 2kw	1	2,00	0,1	0,20	24	2.340	11.232	336.960	
2	Hệ thống xử lý nước thải	1	5,00	0,1	0,50	24	2.340	28.080	842.400	Lưu lượng xử lý = 80% nước cấp (34 m3/ngày); tạm tính hệ thống tiêu tốn 15 KW/giờ
<b>Tổng cộng</b>			<b>19,84</b>		<b>10,10</b>			<b>223.629</b>	<b>6.708.874</b>	

Ghi chú:

1. Các thông số về việc sử dụng điện được tính toán trên cơ sở tham khảo nhà ở sinh viên Trường CĐSP Tây Ninh và Trường THPT Chuyên Hoàng Lê Kha
2. Đơn giá điện áp dụng theo Quyết định số 2941/QĐ-BCT ngày 08 tháng 11 năm 2023 của Bộ Công thương về Quy định về giá bán điện (phụ lục mục 4.1 bậc 3)

**BẢNG II.1-2**  
**BẢNG TÍNH CHI PHÍ ĐIỆN SỬ DỤNG BÊN NGOÀI TÒA NHÀ CHUNG CƯ**

Stt	Mô tả công việc	Số lượng	Công suất thiết bị			Giờ bình thường		Tổng chi phí điện trong ngày (đồng)	Tổng chi phí/tháng (đồng)	Ghi chú
			Công suất mỗi thiết bị (KW)	Hệ số hoạt động	Tổng công suất tiêu thụ (KW)	Giờ hoạt động (giờ)	Chi phí điện (đồng)			
1	Khu vực đường giao thông nội bộ, công viên (nếu có)		1,80		1,60			37.440	1.123.200	
-	Đèn cao áp	2	1,00	0,8	1,60	10	2.340	37.440	1.123.200	Giờ hoạt động tính từ 18h00 đến 05h00.
2	Camera bên ngoài tòa nhà	2	0,02	1	0,05	24	2.340	2.696	80.870	
3	Bơm nước tưới cây	1	3,00	0,7	2,10	1	2.340	4.914	58.968	
<b>Tổng cộng</b>			<b>4,82</b>		<b>3,75</b>			<b>45.050</b>	<b>1.263.038</b>	

Ghi chú:

1. Các thông số về việc sử dụng điện được tính toán trên cơ sở tham khảo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và nhà ở sinh viên Trường CĐSP Tây Ninh và Trường THPT Chuyên Hoàng Lê Kha
2. Đơn giá điện áp dụng theo Quyết định số 2941/QĐ-BCT ngày 08/11/2023 của Bộ Công thương về Quy định về giá bán điện (phụ lục mục 4.1 bậc 3)



**BẢNG II.1-3**  
**BẢNG TÍNH CHI PHÍ TIÊU THỤ NHIÊN LIỆU MÁY PHÁT ĐIỆN**

**1. BẢNG TIÊU THỤ NHIÊN LIỆU CHẠY THỬ MÁY PHÁT ĐIỆN /THÁNG**

**Giá nhiên liệu:**

Dầu DO (VNĐ/ lít): **20.689**

Stt	Thiết bị	Số lượng	Nhiên liệu tiêu thụ không tải (lít/phút)	Thời gian Máy phát hoạt động - (Chạy thử tháng/lần)- phút/lần	Ước tính tiêu thụ dầu/tháng (lít)	Ước tính tiền nhiên liệu hàng tháng (VNĐ)	Ước tính tiền nhiên liệu dự kiến 2 lần/năm (VNĐ)
1	Máy phát điện	1	0,20	5	1,00	20.689	41.000
	<b>Tổng 1:</b>					<b>20.689</b>	<b>41.000</b>

**2. BẢNG TIÊU THỤ NHIÊN LIỆU CHẠY MÁY PHÁT ĐIỆN /THÁNG** (Dự trừ khi mất điện lưới)

**Giá nhiên liệu:**

Dầu DO (VNĐ/ lít): **20.689**

Stt	Thiết bị	Số lượng	Nhiên liệu tiêu thụ 75-100 % tải (lít/h)	Thời gian dự kiến Máy phát hoạt động (h/tháng)	Ước tính tiêu thụ dầu/tháng (lít) chạy 75-100% tải	Ước tính tiền nhiên liệu hàng tháng (VNĐ)	Ước tính tiền nhiên liệu dự kiến 2 lần/năm (VNĐ)
1	Máy phát điện	1	12	1,0	12,00	248.268	496.536
	<b>Tổng 2:</b>					<b>248.268</b>	<b>496.536</b>

Ghi chú: Căn cứ Công văn số 4477/BCT-TTTN ngày 27/6/2024 của Bộ Công Thương về điều hành kinh doanh xăng dầu

**BẢNG II.1-4****BẢNG TÍNH CHI PHÍ NƯỚC SỬ DỤNG KHU VỰC THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA CHUNG CƯ**

<b>Stt</b>	<b>Tên công việc</b>	<b>Đvt</b>	<b>Diện tích</b>	<b>Định mức (l/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Số lần (lần/tháng)</b>	<b>Khối lượng (m<sup>3</sup>)/tháng</b>	<b>Đơn giá (đồng/m<sup>3</sup>)</b>	<b>Thành tiền (đồng)/tháng</b>	<b>Ghi chú</b>
1	Chi phí sử dụng nước tưới cây	m2	700	7	12	58,8	7.900	464.520	Cây xanh 2 m <sup>2</sup> /người
	<b>TỔNG CỘNG</b>							<b>464.520</b>	

Ghi chú:

1. Định mức sử dụng nước áp dụng theo Quyết định số 593/QĐ-BXD ngày 30/5/2014 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức dự toán duy trì cây xanh đô thị;
2. Đơn giá tiêu thụ nước áp dụng theo Quyết định số 8/2023/QĐ-UBND ngày 21/3/2023 của UBND tỉnh về giá tiêu thụ nước sạch sinh hoạt khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

**BẢNG II.1-5**  
**CHI PHÍ KHẤU HAO MÁY, THIẾT BỊ**

Stt	Thiết bị khấu hao	Đơn vị	Đơn giá	Số năm khấu hao	Mức khấu hao trung bình năm	Mức khấu hao trung bình tháng	Số tháng sử dụng	Mức khấu hao đơn vị sử dụng	Số lượng máy	Thành tiền (đồng)
1	Máy tính xách tay (laptop)	cái	15.000.000	8	1.875.000	156.250	1	156.250	1	156.250
2	Máy in	cái	10.000.000	8	1.250.000	104.167	1	104.167	1	104.167
	<b>Tổng cộng</b>									<b>260.417</b>

Ghi chú:

- Chi phí khấu hao thiết bị được lập theo Phụ lục 2 của Thông tư số 45/2013/TT-BTC 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.
- Phương pháp tính: Mức trích khấu hao trung bình hàng năm = Nguyên giá của tài sản cố định/Thời gian sử dụng.
- Mức trích khấu hao trung bình tháng = Số trích khấu hao cả năm/12 tháng.
- Đơn giá: Tham khảo theo đơn giá tối đa tại Phụ lục II kèm theo Quyết định số 50/2017/QĐ-TTg ngày 31/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng máy móc, thiết bị.
- Thời gian sử dụng (Số năm khấu hao) theo Phụ lục 1 của Thông tư số 45/2013/TT-BTC 25/4/2013.

## II.2. GIÁ TỐI ĐA

- Xây dựng cho trường hợp Nhà chung cư có tầng cao 20 tầng, dự kiến có 02 tầng hầm tương ứng 01 block Chung cư nhà ở xã hội Thành phố Vàng và dự án Trung tâm thương mại khách sạn 5 sao Vincom đã đầu tư, dự kiến:

+ Sức chứa 500 căn hộ, bình quân 60 m<sup>2</sup>/căn hộ;

+ Diện tích xây dựng khoảng 2.500 m<sup>2</sup> (gồm giếng trời, khu kỹ thuật);

+ Tổng diện tích sàn sở hữu riêng 30.000 m<sup>2</sup>;

+ Diện tích hành lang, cầu thang, thang máy chiếm khoảng 20% diện tích sàn xây dựng: 7.500 m<sup>2</sup>;

+ Tổng số nhân khẩu dự kiến khoảng 1.750 người (mỗi bình quân 3,5 người/căn hộ).

Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
<b>A</b>	<b>Chi phí trực tiếp</b>				<b>17.591.381</b>	<b>2.467.454.377</b>	
<b>I</b>	Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác)	đồng			79.733.795	956.805.535	
1	Chi phí điện sử dụng tòa nhà				78.720.034	944.640.403	Chi tiết theo Bảng II.2-1
2	Nhiên liệu chạy máy phát khi cúp điện, sự cố				1.013.761	12.165.132	Chi tiết theo Bảng II.2-3

Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
II	Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) Dự kiến tối thiểu 04 nhân công bậc 3,5/7 đảm bảo công nhân lĩnh vực xây dựng, điện, cấp thoát nước, PCCC theo quy định.	đồng/người	4	7.386.964	29.547.856	354.574.272	- Căn cứ Quyết định số 161/QĐ-SXD ngày 20/12/2023 của Sở Xây dựng Công bố đơn giá nhân công xây dựng năm 2023 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh: nhân công lương bậc 3,5/7 nhóm III đơn giá 284.114 đồng/ngày (lương 01 tháng 7.386.964 đồng)
III	<b>Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà chung cư</b> như: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có)				<b>78.081.500</b>	<b>920.978.000</b>	
1	Chi phí thuê bảo vệ (trông giữ xe, bảo vệ tòa nhà, an ninh xung quanh; 01 ngày 03 người làm làm việc 24/24h cần 6 người để thay ca luân phiên)	đồng/người	6	5.358.150	32.148.900	385.786.800	- Căn cứ Nghị định 74/2024/NĐ-CP, mức lương cơ bản vùng II là 4.410.000 đồng/người/tháng theo quy định, chưa kể các loại bảo hiểm của doanh nghiệp đóng cho nhân viên gồm: Bảo hiểm xã hội là 17,5%/tháng lương, bảo hiểm y tế là 3%/tháng lương, bảo hiểm thất nghiệp là 1%/tháng lương Tính toán chi phí tiền lương thấp nhất theo quy định là 5.358.150 đồng/người/tháng. - Đề nghị áp dụng mức lương 5.358.150 đồng/người/tháng
2	Chi phí thuê người lau dọn vệ sinh (bao gồm phần quét đường và thu gom rác)	đồng/người	4	5.358.150	21.432.600	257.191.200	- Căn cứ Nghị định 74/2024/NĐ-CP, mức lương cơ bản vùng II là

Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
3	Chi phí thuê người chăm sóc cây xanh.						4.410.000 đồng/người/tháng theo quy định, chưa kể các loại bảo hiểm của doanh nghiệp đóng cho nhân viên gồm: Bảo hiểm xã hội là 17,5%/tháng lương, bảo hiểm y tế là 3%/tháng lương, bảo hiểm thất nghiệp là 1%/tháng lương Tính toán chi phí tiền lương thấp nhất theo quy định là 5.358.150 đồng/người/tháng. - Đề nghị áp dụng mức lương 5.358.150 đồng/người/tháng
4	Giá dịch vụ thu gom, vận chuyển, xử lý rác	đồng/tháng	1	22.500.000	22.500.000	270.000.000	Áp dụng mức giá tối đa dịch vụ thu gom, vận chuyển, xử lý rác thải (01hộ 45.000 đồng/tháng; 500 hộx12 tháng)
5	Chi phí chăm sóc, vườn hoa (phân bón)	đồng/quý	1	2.000.000	2.000.000	8.000.000	Tạm tính
<b>IV</b>	<b>Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu nhà chung cư</b>				<b>17.591.381</b>	<b>211.096.570</b>	
1	Chi phí sử dụng điện cho khu vực công cộng	đồng	1		15.268.781	183.225.370	Chi tiết theo Bảng II.2-2
2	Chi phí sử dụng nước	đồng	1		2.322.600	27.871.200	Chi tiết theo Bảng II.2-4
<b>V</b>	<b>Chi phí khác</b> (văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt và một số chi phí khác của bộ phận quản lý nhà chung cư)	đồng	-		2.000.000	24.000.000	
<b>B</b>	<b>Chi phí quản lý chung của doanh nghiệp</b> (Chi phí bộ phận quản lý điều hành)				<b>42.875.000</b>	<b>514.500.000</b>	

Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
1	Chi phí tiền lương cho đơn vị quản lý (bao gồm thu, trả các khoản chi phí cho việc sử dụng phần chung của nhà chung cư):	đồng/người	5		31.500.000	378.000.000	<p>- Căn cứ Nghị định 74/2024/NĐ-CP, mức lương cơ bản vùng II là 4.410.000 đồng/người/tháng theo quy định, chưa kể các loại bảo hiểm của doanh nghiệp đóng cho nhân viên gồm: Bảo hiểm xã hội là 17,5%/tháng lương, bảo hiểm y tế là 3%/tháng lương, bảo hiểm thất nghiệp là 1%/tháng lương. Tính toán chi phí tiền lương theo quy định là 5.358.150 đồng/người/tháng.</p> <p>- Tiền lương khảo sát thực tế bình quân khoảng 6.000.000 - 8.000.000 đồng/người/tháng cho người có kinh nghiệm làm việc từ 5-10 năm. Đề nghị áp dụng mức lương đối với Trưởng ban quản lý là 7.000.000 đồng/tháng; Phó Trưởng ban quản lý là 6.500.000 đồng/tháng; đối với nhân viên còn lại áp dụng trung bình là 6.000.000 đồng/người/tháng</p>
	- Giám đốc ban quản lý		1	7.000.000	7.000.000	84.000.000	
	- Phó Giám đốc ban quản lý kỹ thuật		1	6.500.000	6.500.000	78.000.000	
	- Kế toán		1	6.000.000	6.000.000	72.000.000	
	- Cán bộ hỗ trợ quản lý thu chi, thủ quỹ		2	6.000.000	12.000.000	144.000.000	
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	đồng			11.375.000	136.500.000	Chi tiết theo Bảng II.2-5
<b>C</b>	<b>Tổng chi phí dịch vụ (Q)</b>		<b>A+B</b>		<b>60.466.381</b>	<b>2.981.954.377</b>	
	Lợi nhuận định mức hợp lý (L)	%	10				Tối đa không quá 10% chi phí dịch vụ nhà chung cư
	Thuế giá trị gia tăng (T)	%	10				
	Hệ số giảm giá do doanh nghiệp quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá dịch vụ	K1	1				

Stt	Các loại chi phí	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (01 tháng)	Thành tiền (01 năm)	Ghi chú
	Hệ số phân bổ giá dịch vụ nhà chung cư	K2	1,00				
	$G_{dv} = \frac{Q - T_{dv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K_1 \times K_2 \times (1 + T)$						
	<b>Giá dịch vụ (đồng/m<sup>2</sup>/tháng) =</b>					<b>12.000</b>	

Ghi chú:

1. Các khoản bảo hiểm thực hiện theo Quyết định số 959/QĐ-BHXH ngày 09/9/2015 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam về việc ban hành quy định về quản lý thu bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp; quản lý sổ bảo hiểm xã hội, thẻ bảo hiểm y tế.
2. Căn cứ Nghị định 74/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2024)
3. Chi phí bảo dưỡng hệ thống thang máy tạm tính là 700.000 đồng/máy/tháng (theo tham khảo các đơn vị thực hiện).
4. Quyết định số 16/2020/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND tỉnh Quy định giá tối đa đối với dịch vụ thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Tây Ninh
5. Tạm tính các khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ (cho thuê giữ xe) các diện tích thuộc phần sở hữu chung hàng năm là 200.000.000 đồng/năm



**BẢNG II.2-1**

**BẢNG TÍNH CHI PHÍ ĐIỆN SỬ DỤNG KHU VỰC THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA CHUNG CƯ**

Stt	Mô tả công việc	Số lượng	Công suất thiết bị			Giờ bình thường		Tổng chi phí điện trong ngày (đồng)	Tổng chi phí/tháng (đồng)	Ghi chú
			Công suất mỗi thiết bị (KW)	Hệ số hoạt động	Tổng công suất tiêu thụ (KW)	Giờ hoạt động (giờ)	Chi phí điện (đồng)			
<b>I</b>	<b>Hệ thống thang máy, điện chiếu sáng</b>		<b>9,84</b>	-	<b>66,60</b>	-	-	<b>1.725.441</b>	<b>51.763.234</b>	
1	Thang máy (6 thang)	6	9,00	1	54,00	10	2.340	1.263.600	37.908.000	công suất thang máy là 9KW, tải trọng 800kg, số người tối đa 10 người, tần suất hoạt động trung bình 01 thang máy là 10 giờ
1	Điện chiếu sáng (Đèn huỳnh quang đơn 1,2 m)		0,04		9,60			295.776	8.873.280	
-	Khu vực cầu thang, hành lang	500	0,02	0,8	8,00	11	2.340	205.920	6.177.600	Giờ hoạt động tính từ 18h00 đến 23h00.
-	Khu vực chiếu sáng nhà xe (tầng hầm)	100	0,02	0,8	1,60	24	2.340	89.856	2.695.680	
2	Quạt đảo trần	2	0,06	0,6	0,07	10	2.340	1.685	50.544	Giờ hoạt động tính từ 08h00 đến 17h00.
3	Hệ thống báo cháy tự động	1	0,60	1	0,60	24	2.340	33.696	1.010.880	
4	Hệ thống phát thanh thông báo	1	0,02	1	0,02	24	2.340	842	25.272	
5	Camera (cầu thang, hành lang)	88	0,02	1	2,11	24	2.340	118.610	3.558.298	
6	Hệ thống tủ điều khiển	2	0,10	1	0,20	24	2.340	11.232	336.960	
<b>II</b>	<b>Hệ thống bơm cấp nước</b>		<b>10,00</b>		<b>40,00</b>			<b>112.320</b>	<b>3.369.600</b>	
1	Bơm nước sinh hoạt	4	10,00	1	40,00	1,2	2.340	112.320	3.369.600	Định mức sinh hoạt tối đa 120 lít/người/ngày; nhu cầu lượng nước sinh hoạt cho toàn bộ chung cư là 210

Stt	Mô tả công việc	Số lượng	Công suất thiết bị			Giờ bình thường		Tổng chi phí điện trong ngày (đồng)	Tổng chi phí/tháng (đồng)	Ghi chú
			Công suất mỗi thiết bị (KW)	Hệ số hoạt động	Tổng công suất tiêu thụ (KW)	Giờ hoạt động (giờ)	Chi phí điện (đồng)			
										m <sup>3</sup> /ngày; sử dụng 05 máy bơm nước công suất 6KW, cột áp trung bình 70m; lưu lượng bơm 45 m <sup>3</sup> /giờ; thời gian bơm trung bình 1,2 giờ/ngày/máy
<b>III</b>	<b>Hệ thống hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>			<b>786.240</b>	<b>23.587.200</b>	
1	Hệ thống hút mùi ống thu rác tòa nhà 01 quạt công suất quạt 4kw	1	4,00	1	4,00	24	2.340	224.640	6.739.200	
2	Hệ thống xử lý nước thải	1	10,00	1	10,00	24	2.340	561.600	16.848.000	Lưu lượng xử lý = 80% nước cấp (168 m <sup>3</sup> /ngày); tạm tính hệ thống tiêu tốn 10 KW/giờ
<b>Tổng cộng</b>			<b>33,84</b>		<b>120,60</b>			<b>2.624.001</b>	<b>78.720.034</b>	

Ghi chú:

- Các thông số về việc sử dụng điện được tính toán trên cơ sở tham khảo nhà ở sinh viên Trường CĐSP Tây Ninh và Trường THPT Chuyên Hoàng Lê Kha
- Đơn giá điện áp dụng theo Quyết định số 2941/QĐ-BCT ngày 08 tháng 11 năm 2023 của Bộ Công thương về Quy định về giá bán điện (phụ lục mục 4.1 bậc 3)

**BẢNG II.2-2**  
**BẢNG TÍNH CHI PHÍ ĐIỆN SỬ DỤNG BÊN NGOÀI TÒA NHÀ CHUNG CƯ**

Stt	Mô tả công việc	Số lượng	Công suất thiết bị			Giờ bình thường		Tổng chi phí điện trong ngày (đồng)	Tổng chi phí/tháng (đồng)	Ghi chú
			Công suất mỗi thiết bị (KW)	Hệ số hoạt động	Tổng công suất tiêu thụ (KW)	Giờ hoạt động (giờ)	Chi phí điện (đồng)			
1	Khu vực đường giao thông nội bộ, công viên (nếu có)		2,80		19,20			494.208	14.826.240	
-	Đèn led	20	0,80	0,8	12,80	11	2.340	329.472	9.884.160	Giờ hoạt động tính từ 18h00 đến 05h00.
-	Đèn cao áp	4	2,00	0,8	6,40	11	2.340	164.736	4.942.080	Giờ hoạt động tính từ 18h00 đến 05h00.
2	Camera bên ngoài tòa nhà	4	0,02	1	0,10	24	2.340	5.391	161.741	
3	Bơm nước tưới cây	1	10,00	1	10,00	1	2.340	23.400	280.800	
<b>Tổng cộng</b>			<b>12,82</b>		<b>29,30</b>			<b>522.999</b>	<b>15.268.781</b>	

Ghi chú:

- Các thông số về việc sử dụng điện được tính toán trên cơ sở tham khảo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và nhà ở sinh viên Trường CĐSP Tây Ninh và Trường THPT Chuyên Hoàng Lê Kha
- Đơn giá điện áp dụng theo Quyết định số 2941/QĐ-BCT ngày 08/11/2023 của Bộ Công thương về Quy định về giá bán điện (phụ lục mục 4.1 bậc 3)

**BẢNG II.2-3**  
**BẢNG TÍNH CHI PHÍ TIÊU THỤ NHIÊN LIỆU MÁY PHÁT ĐIỆN**

**1. BẢNG TIÊU THỤ NHIÊN LIỆU CHẠY THỬ MÁY PHÁT ĐIỆN /THÁNG**

Giá nhiên liệu:

Dầu DO (VNĐ/ lít): **20.689**

Stt	Thiết bị	Số lượng	Nhiên liệu tiêu thụ không tải (lít/phút)	Thời gian Máy phát hoạt động - (Chạy thử tháng/lần)- phút/lần	Ước tính tiêu thụ dầu/tháng (lít)	Ước tính tiền nhiên liệu hàng tháng (VNĐ)	Ước tính tiền nhiên liệu 1 năm (VNĐ)
1	Máy phát điện	1	0,20	5	1,00	20.689	248.000
	<b>Tổng 1:</b>					<b>20.689</b>	<b>248.000</b>

**2. BẢNG TIÊU THỤ NHIÊN LIỆU CHẠY MÁY PHÁT ĐIỆN /THÁNG (Dự trừ khi mất điện lưới)**

Giá nhiên liệu:

Dầu DO (VNĐ/ lít): **20.689**

Stt	Thiết bị	Số lượng	Nhiên liệu tiêu thụ 75-100 % tải (lít/h)	Thời gian dự kiến Máy phát hoạt động (h/tháng)	Ước tính tiêu thụ dầu/tháng (lít) chạy 75-100% tải	Ước tính tiền nhiên liệu hàng tháng (VNĐ)	Ước tính tiền nhiên liệu hàng tháng (VNĐ)
1	Máy phát điện	2	12	2,0	48,00	993.072	11.916.864
	<b>Tổng 2:</b>					<b>993.072</b>	<b>11.916.864</b>

Ghi chú: Căn cứ Công văn số 4477/BCT-TTTN ngày 27/6/2024 của Bộ Công Thương về điều hành kinh doanh xăng dầu

**BẢNG II.2-4****BẢNG TÍNH CHI PHÍ NƯỚC SỬ DỤNG KHU VỰC THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA CHUNG CƯ**

Stt	Tên công việc	Đvt	Diện tích	Định mức (l/m <sup>2</sup> )	Số lần (lần/tháng)	Khối lượng (m <sup>3</sup> )/tháng	Đơn giá (đồng/m <sup>3</sup> )	Thành tiền (đồng)/tháng	Ghi chú
1	Chi phí sử dụng nước tưới cây	m2	3.500	7	12	294,0	7.900	2.322.600	Cây xanh 2 m <sup>2</sup> /người
	<b>TỔNG CỘNG</b>							<b>2.322.600</b>	

Ghi chú:

1. Định mức sử dụng nước áp dụng theo Quyết định số 593/QĐ-BXD ngày 30/5/2014 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức dự toán duy trì cây xanh đô thị;
2. Đơn giá tiêu thụ nước áp dụng theo Quyết định số 8/2023/QĐ-UBND ngày 21/3/2023 của UBND tỉnh về giá tiêu thụ nước sạch sinh hoạt khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

**BẢNG II.2-5**  
**CHI PHÍ KHẤU HAO MÁY, THIẾT BỊ**

Stt	Thiết bị khấu hao	Đơn vị	Đơn giá	Số năm khấu hao	Mức khấu hao trung bình năm	Mức khấu hao trung bình tháng	Số tháng sử dụng	Mức khấu hao đơn vị sử dụng	Số lượng máy	Thành tiền (đồng)
1	Máy tính văn phòng (desktop)	bộ	15.000.000	8	1.875.000	156.250	10	1.562.500	3	4.687.500
2	Máy tính xách tay (laptop)	cái	15.000.000	8	1.875.000	156.250	10	1.562.500	3	4.687.500
4	Máy in	cái	10.000.000	8	1.250.000	104.167	6	625.000	1	625.000
6	Máy photocopy	cái	55.000.000	10	5.500.000	458.333	3	1.375.000	1	1.375.000
	<b>Tổng cộng</b>									<b>11.375.000</b>

Ghi chú:

- Chi phí khấu hao thiết bị được lập theo Phụ lục 2 của Thông tư số 45/2013/TT-BTC 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.
- Phương pháp tính: Mức trích khấu hao trung bình hàng năm = Nguyên giá của tài sản cố định/Thời gian sử dụng.
- Mức trích khấu hao trung bình tháng = Số trích khấu hao cả năm/12 tháng.
- Đơn giá: Tham khảo theo đơn giá tối đa tại Phụ lục II kèm theo Quyết định số 50/2017/QĐ-TTg ngày 31/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng máy móc, thiết bị.
- Thời gian sử dụng (Số năm khấu hao) theo Phụ lục 1 của Thông tư số 45/2013/TT-BTC 25/4/2013.