

## PHỤ LỤC 1

### CHI TIẾT TÍNH TOÁN GIÁ TỐI THIỂU DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH ĐỊNH

(Kèm theo Tờ trình số /TTr-SXD ngày tháng năm 2024 của Sở Xây dựng)

| STT      | NỘI DUNG  | Đơn vị tính | Cách tính   | Giá đầu vào   | THÀNH TIỀN         |
|----------|---|-------------|---|---|--------------------|
|          | <b>Khu đất xây dựng nhà chung cư có diện tích 5.300m<sup>2</sup>. Khối nhà chung cư giả định 01 tòa nhà 9 tầng nổi tầng 1 sử dụng làm nhà xe diện tích 3.700m<sup>2</sup>. Tổng số căn hộ 320 căn, diện tích bình quân mỗi căn hộ 60m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn sử hữu riêng là 19.200 m<sup>2</sup>, diện tích hành lang, cầu thang 2.304m<sup>2</sup>, diện tích đất sân bãi, đường nội bộ 1.600m<sup>2</sup>; mỗi căn hộ bình quân 3,5 người, tổng số nhân khẩu là 1.120 người</b> |             |   |   |                    |
| <b>I</b> | <b>Các chi phí trong khối nhà chung cư</b>  |             |   |   |                    |
| 1        | Điện cho thang máy 4 thang máy, công suất thang máy 9KW, tải trọng 800kg, số người tổ đa là 10 người, tần suất hoạt động trung bình một ngày của thang máy là 10 giờ)   | đồng        | 4 thang máy x 10 giờ/ngày x 365 ngày x 10kw/h x 1.947 đồng/kwh                | - Giá điện: 1.947 đồng/kwh theo công bố của EVN về giá bán lẻ điện chiếu sáng công cộng | <b>255.835.800</b> |
| 2        | Điện cho máy bơm nước sinh hoạt nhà chung cư (Định mức nhu cầu nước sinh hoạt của 1 người/ngày là 150 lít; nhu cầu lượng nước sinh hoạt 1 ngày cho toàn bộ nhà chung cư là 168.000 lít, tương đương 168 m <sup>3</sup> (1.120 người x 150 lít); sử dụng 04 máy bơm nước công suất 6KW, cột áp 45m, lưu lượng bơm 35m <sup>3</sup> /giờ; thời gian bơm 1,2giờ/ngày/máy   | đồng        | 1,2giờ/ngày/máy x 4 máy x 365 ngày x 6 kw điện/giờ x 1.947 đ/kw điện          | - Giá điện: 1.947 đồng/kwh theo công bố của EVN về giá bán lẻ điện chiếu sáng công cộng | <b>20.466.864</b>  |
| 3        | Điện cho chiếu sáng nhà để xe 3w/m <sup>2</sup> sử dụng 12h/ngày  |             | 3w/m <sup>2</sup> x 3.700 m <sup>2</sup> x 12h x 365 ngày x 1.947 đ/kwh/1.000 | - Giá điện: 1.947 đồng/kwh theo công bố của EVN về giá bán lẻ điện chiếu sáng công cộng | <b>94.659.246</b>  |
| 4        | Điện cho hệ thống hút mùi ống thu rác mỗi tòa nhà 01 quạt công suất quạt 4kw  |             | 365 ngày x 4 kw điện/giờ x 24 giờ x 1.947 đ/kw điện                           | - Giá điện: 1.947 đồng/kwh theo công bố của EVN về giá bán lẻ điện chiếu sáng công cộng | <b>68.222.880</b>  |

| STT       | NỘI DUNG   | Đơn vị tính | Cách tính   | Giá đầu vào   | THÀNH TIỀN         |
|-----------|--|-------------|---|---|--------------------|
| 5         | Điện hệ thống báo cháy tự động, loa phát thanh, hệ thống giám sát an ninh  |             | 365 ngày x 0,4 kw điện/giờ x 24 giờ x 1.947 đ/kw điện | - Giá điện: 1.947 đồng/kwh theo công bố của EVN về giá bán lẻ điện chiếu sáng công cộng                                     | <b>6.822.288</b>   |
| 6         | Điện cho quạt tạo áp thang máy thang bộ 02 quạt (gồm 1 cho thang máy, 1 cho thang bộ) công suất mỗi quạt 6 kw, tổng công suất 12 kw (trung bình mỗi tháng chạy 01 ngày để kiểm tra diễn tập PCCC)  |             | 12 ngày x 12 kw điện/giờ x 24 giờ x 1.947 đ/kw điện   | - Giá điện: 1.947 đồng/kwh theo công bố của EVN về giá bán lẻ điện chiếu sáng công cộng                                     | <b>6.728.832</b>   |
| 7         | Chi phí 03 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. 03 nhân công thực hiện quản lý 02 chung cư (Tối thiểu 03 công nhân bậc 3,5/7 đảm bảo có công nhân lĩnh vực xây dựng, điện, nước theo Thông tư 02/2016/TT-BXD) | đồng        | 3 người x 6.478.050 đồng/người/tháng x 12 tháng       | Lương công nhân bậc 3,5/7 theo Văn bản số 3080/UBND-KT ngày 06/6/2022 của UBND tỉnh Bình Định là 6.478.050 đồng/người/tháng | <b>116.604.900</b> |
| 8         | Chi phí thu gom rác thải, quét dọn, vệ sinh, lau diện tích công cộng của tòa nhà đảm bảo sạch, gọn (dọn 1 lần/ngày)  | đồng        |   |   | <b>130.366.848</b> |
| -         | <i>Chi phí nhân công quét, gom rác bằng thủ công 1 lần trên ngày là 36,3 đồng/m2</i>   | đồng        | 36,3 đồng/m2 x 2.304m2 x 365 ngày                     | theo công bố đơn giá dịch vụ công ích tại văn bản 6294/UBND-KT ngày 31/12/2015 của UBND tỉnh                                | 30.526.848         |
| -         | <i>Phí trả tiền rác: 26.000đồng/hộ/tháng</i>   | đồng        | 26.000 đồng/hộ/tháng x 320 hộ x 12 tháng              | theo Quyết định số 18/2018/QĐ-UBND ngày 04/5/2018 của UBND tỉnh   | 99.840.000         |
| 9         | Chi phí thay, rửa bể nước đảm bảo vệ sinh: 2 lần/năm   | đồng        | 2 lần x 2.200.000 đồng/lần                            |   | <b>4.400.000</b>   |
| 10        | Điện cầu thang, hành lang 3w/m2 sử dụng 12h/ngày   | đồng        | 3w/m2 x 2.304 m2 x 12h x 365 ngày x 1.947 đ/kwh/1.000 | - Giá điện: 1.947 đồng/kwh theo công bố của EVN về giá bán lẻ điện chiếu sáng công cộng                                     | <b>57.582.213</b>  |
| <b>II</b> | <b>Các chi phí ngoài khối nhà chung cư</b>   |             |   |   |                    |

| STT        | NỘI DUNG  | Đơn vị tính | Cách tính  | Giá đầu vào  | THÀNH TIỀN           |
|------------|---|-------------|--|--|----------------------|
| 11         | Chi phí chiếu sáng đường giao thông nội bộ, vỉa hè nội bộ   |             | 3w/m <sup>2</sup> x 1.600 m <sup>2</sup> x 12h x 365 ngày x 1.947. đ/kwh/1.000 | - Giá điện: 1.947 đồng/kwh theo công bố của EVN về giá bán lẻ điện chiếu sáng công cộng      | <b>40.933.728</b>    |
| 12         | Chi phí quét dọn đường giao thông nội bộ, vỉa hè nội bộ   |             | 36,3 đồng/m <sup>2</sup> x 1.600 m <sup>2</sup> x 365 ngày                     | theo công bố đơn giá dịch vụ công ích tại văn bản 6294/UBND-KT ngày 31/12/2015 của UBND tỉnh | <b>21.199.200</b>    |
| 13         | Chi phí Bảo vệ an ninh, trật tự trong và ngoài tòa nhà: 3 người làm việc trong 3ca/ngày. Lương tính theo lương tối thiểu vùng II 4.160.000 đồng/người/tháng   | đồng        | 3 người x 4.160.000 đồng/người/tháng x 12 tháng                                | Lương tối thiểu vùng theo Nghị định 38/2022/NĐ-CP ngày 12/6/2022                             | <b>149.760.000</b>   |
| 14         | Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt và một số chi phí khác của ban quản trị nhà chung cư: tạm khoán 1.000.000 đồng/tháng  | đồng        | 1.000.000 đồng/tháng x 12 tháng  |  | <b>12.000.000</b>    |
| 15         | 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 (Tạm tính Ban quản trị có 04 thành viên, chi phí phụ cấp và chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động). Phụ cấp tính bằng mức lương cơ sở 1.490.000 đồng/người/tháng)   | đồng        | 4 người x 1.490.000 đồng/người/tháng x 12 tháng                                | Lương cơ sở theo Nghị định 38/2022/NĐ-CP ngày 12/6/2022                                      | <b>71.520.000</b>    |
| 16         | Chi phí cho doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư, gồm: 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 (Tạm tính 04 thành viên gồm: Giám đốc, kỹ thuật, kế toán, nhân viên thu tiền. Giá khoán 5.000.000 đồng/tháng). Công ty quản lý 02 chung cư | đồng        | 4 người x 5.000.000 đồng/ng/tháng x 12 tháng/2 (công ty quản lý 02 chung cư)   |  | <b>120.000.000</b>   |
| <b>III</b> | <b>Tổng chi phí dịch vụ (từ 1-&gt;16)</b>   |             |  |  | <b>1.177.102.799</b> |

| STT | NỘI DUNG  | Đơn vị<br>tính                 | Cách tính                             | Giá đầu vào | THÀNH TIỀN           |
|-----|---|--------------------------------|---------------------------------------|-------------|----------------------|
| IV  | Lợi nhuận định mức hợp lý cho doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được tính là 10% chi phí dịch vụ nhà chung cư (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng). | đồng                           | Mục III x 10%                         |             | 117.710.280          |
| V   | Thuế giá trị gia tăng: 10%.   | đồng                           | Mục III x 10%                         |             | 129.481.308          |
| VI  | <b>Tổng chi phí đã bao gồm Lợi nhuận và thuế GTGT</b>   | đồng                           | III + IV + V                          |             | <b>1.424.294.387</b> |
| VII | <b>Chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư</b>  | đồng/m <sup>2</sup> /<br>tháng | Mục VI/19.200m <sup>2</sup> /12 tháng |             | <b>6.182</b>         |
|     |   |                                | <b>Làm tròn:</b>                      |             | <b>6.100</b>         |







