

THUYẾT MINH
Xác định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư có thang máy

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

I. Cơ sở tính toán:

- Luật Nhà ở năm 2023;
- 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;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Văn bản số 3080/UBND-KT ngày 06/6/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc công bố Đơn giá nhân công dịch vụ công đô thị tỉnh Bình Định năm 2022;
- Công bố của EVN về giá bán lẻ điện chiếu sáng công cộng.
- Một số đơn giá tạm tính khác.

II. Các chi phí cấu thành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư có thang máy

A. Các chi phí trong khối nhà chung cư có thang máy

1. Chi phí điện cho thang máy để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư.
2. Chi phí điện cho máy bơm nước sinh hoạt nhà chung cư.
3. Chi phí điện cho quạt thông gió tầng hầm (đối với chung cư có tầng hầm).
4. Chi phí điện cho hệ thống hút mùi ống thu rác.
5. Chi phí điện hệ thống báo cháy tự động, loa phát thanh, hệ thống giám sát an ninh.
6. Chi phí điện cho quạt tạo áp thang máy, thang bộ theo yêu cầu của phòng cháy chữa cháy
7. 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 đảm bảo có công nhân lĩnh vực xây dựng, điện, nước theo Thông tư 02/2016/TT-BXD.
8. Chi phí thu gom rác thải, quét dọn, vệ sinh, lau diện tích công cộng của tòa nhà đảm bảo sạch, gọn.
9. Chi phí thay, rửa bể nước đảm bảo vệ sinh (6 tháng/1 lần);
10. Chi phí điện công cộng trong khối nhà chung cư: hành lang, cầu thang, nhà xe, tầng hầm (đối với chung cư có tầng hầm);

B. Các chi phí ngoài khối nhà chung cư

11. Chi phí chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng (đối với nhà chung cư có diện tích công viên, bồn hoa, cây xanh);

12. Chi phí tưới cây (đối với nhà chung cư có diện tích công viên, bồn hoa, cây xanh);

13. Chi phí chiếu sáng đất cây xanh công viên (đối với nhà chung cư có diện tích công viên, bồn hoa, cây xanh);

14. Chi phí chiếu sáng đường giao thông nội bộ, vỉa hè nội bộ, sân bãi;

15. Chi phí Bảo vệ an ninh, trật tự trong và ngoài tòa nhà;

16. Chi phí quét dọn đường giao thông nội bộ, vỉa hè nội bộ, sân bãi;

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. Chi phí khấu hao TSCĐ của doanh nghiệp quản lý vận hành (nếu có).

21. 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).

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

III. Cách xác định giá dịch vụ nhà chung cư

Công thức xác định:

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

Trong đó:

G_{dv} – Giá dịch vụ nhà chung cư cho $1m^2$ 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^2 /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) (m²).

12- Tổng số tháng tính giá sử dụng dịch vụ trong năm.

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

K1- Hệ số giảm giá do doanh nghiệp quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá dịch vụ (nếu có).

K2 – 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.

IV. Tính toán chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư có thang máy:

1. Xác định mức giá tối thiểu:

1.1. Quy mô nhà chung cư và hình thức quản lý:

- Khu đất xây dựng nhà chung cư có diện tích 5.300m². Khối nhà chung cư giả định 01 tòa nhà 9 tầng nổi tầng 1 sử dụng làm nhà xe diện tích 3.700m². Tổng số căn hộ 320 căn, diện tích bình quân mỗi căn hộ 60m², tổng diện tích sàn sở hữu riêng là 19.200 m², diện tích hành lang, cầu thang 2.304m², diện tích đất sân bãi, đường nội bộ 1.600m²; mỗi căn hộ bình quân 3,5 người, tổng số nhân khẩu là 1.120 người

- Thuê đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đủ năng lực theo quy định.

- Cư dân thống nhất có phụ cấp cho Ban Quản trị làm việc.

1.2. Các chi phí cấu thành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:

- Chi phí điện cho thang máy để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư.

- Chi phí điện cho máy bơm nước sinh hoạt nhà chung cư.

- Chi phí điện cho hệ thống hút mùi ống thu rác.

- Chi phí điện hệ thống báo cháy tự động, loa phát thanh, hệ thống giám sát an ninh.

- Chi phí điện cho quạt tạo áp thang máy, thang bộ theo yêu cầu của phòng cháy chữa cháy

- 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 đảm bảo có công nhân lĩnh vực xây dựng, điện, nước theo Thông tư 02/2016/TT-BXD.

- Chi phí thu gom rác thải, quét dọn, vệ sinh, lau diện tích công cộng của tòa nhà đảm bảo sạch, gọn (1 lần/ngày).

- Chi phí thay, rửa bể nước đảm bảo vệ sinh (6 tháng/1 lần);

- Chi phí điện công cộng trong khối nhà chung cư: hành lang, cầu thang, nhà để xe.

- Chi phí chiếu sáng đường giao thông nội bộ, vỉa hè nội bộ, sân bãi;

- Chi phí quét dọn đường giao thông nội bộ, vỉa hè nội bộ, sân bãi;

- Chi phí lương cho Bảo vệ an ninh, trật tự trong và ngoài tòa nhà;

- 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 và công ty quản lý vận hành nhà chung cư.

- 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.

- 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.

- Thuế giá trị gia tăng.

2. Xác định mức giá tối đa:

2.1. Quy mô nhà chung cư và hình thức quản lý:

- Khu đất xây dựng nhà chung cư có diện tích 11.490m². Khối nhà chung cư giả định 01 tòa nhà 19 tầng nổi và 01 tầng hầm: Tổng số căn hộ 632 căn, diện tích bình quân mỗi căn hộ 65m², tổng diện tích sàn sở hữu riêng là 41.080m², diện tích hành lang, cầu thang 4.929m², diện tích tầng hầm 3.088m², diện tích đất cây xanh 3.600m², diện tích đất sân bãi, đường nội bộ 4.802m²; mỗi căn hộ bình quân 3,5 người, tổng số nhân khẩu là 2.212 người.

- Thuê đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đủ năng lực theo quy định.

- Cư dân thống nhất có phụ cấp cho Ban Quản trị làm việc.

2.2. Các chi phí cấu thành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:

- Chi phí điện cho thang máy thang máy để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư.

- Chi phí điện cho máy bơm nước sinh hoạt nhà chung cư.

- Chi phí điện cho quạt thông gió tầng hầm.

- Chi phí điện cho hệ thống hút mùi ống thu rác.

- Chi phí điện hệ thống báo cháy tự động, loa phát thanh, hệ thống giám sát an ninh.

- Chi phí điện cho quạt tạo áp thang máy, thang bộ theo yêu cầu của phòng cháy chữa cháy

- 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 đảm bảo có công nhân lĩnh vực xây dựng, điện, nước theo Thông tư 02/2016/TT-BXD.

- Chi phí thu gom rác thải, quét dọn, vệ sinh, lau diện tích công cộng của tòa nhà đảm bảo sạch, gọn.

- Chi phí thay, rửa bể nước đảm bảo vệ sinh (6 tháng/1 lần);

- Chi phí điện công cộng trong khối nhà chung cư: hành lang, cầu thang, tầng hầm;

- Chi phí chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng;

- Chi phí tưới nước cây;

- Chi phí chiếu sáng đất cây xanh công viên;

- Chi phí chiếu sáng đường giao thông nội bộ, vỉa hè nội bộ, sân bãi;

- Chi phí quét dọn đường giao thông nội bộ, vỉa hè nội bộ, sân bãi;

- Chi phí bảo vệ an ninh, trật tự trong và ngoài tòa nhà;

- 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 và công ty quản lý vận hành nhà chung cư.

- 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.

- 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 khấu hao TSCĐ của doanh nghiệp quản lý vận hành (nếu có).

- 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).

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

Chi tiết tính toán giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tối thiểu và tối đa theo Phụ lục 1 và 2.