

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN.....	2
1. Sự cần thiết.....	2
2. Căn cứ xây dựng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.....	2
3. Căn cứ pháp lý ban hành quyết định quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.....	2
CHƯƠNG 2: TÍNH TOÁN XÁC ĐỊNH KHUNG GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN.....	4
1. Cơ sở khoa học.....	4
2. Phương pháp tính toán	4
3. Tính toán xây dựng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư...	5
4. Nguyên tắc áp dụng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư..	6

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN

1. Sự cần thiết

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.”.

Căn cứ khoản 3 Điều 59 nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở quy định: *“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn theo quy định tại khoản 7 Điều 151 của Luật Nhà ở; khi có sự thay đổi về các quy định của pháp luật, điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương dẫn đến làm tăng hoặc giảm từ 10% trở lên chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư so với khung giá mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành quy định tại khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành mới để áp dụng trên địa bàn cho phù hợp”.*

Căn cứ khoản 10 Điều 75 nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương: *“Ban hành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để áp dụng thống nhất trên địa bàn”.*

Như vậy việc nghiên cứu, tính toán và xác lập khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên là hết sức cần thiết, làm cơ sở để trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định quy định về khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư áp dụng trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

2. Căn cứ xây dựng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về quản lý và phát triển nhà ở xã hội;

- Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

- Thông cáo báo chí ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Tổng Cục Thống kê về Chỉ số giá sinh hoạt theo không gian năm 2020;

- Thông cáo báo chí ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tổng Cục Thống kê về Chỉ số giá sinh hoạt theo không gian năm 2021;

- Thông cáo báo chí ngày 29 tháng 3 năm 2023 của Tổng Cục Thống kê về Chỉ số giá sinh hoạt theo không gian năm 2022;

- Thông cáo báo chí ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tổng Cục Thống kê về Chỉ số giá sinh hoạt theo không gian năm 2023.

3. Căn cứ pháp lý ban hành quyết định quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

- Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

- Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

**CHƯƠNG 2: TÍNH TOÁN XÁC ĐỊNH KHUNG GIÁ DỊCH VỤ QUẢN
LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI
NGUYÊN BẰNG PHƯƠNG PHÁP QUY ĐỔI THÔNG QUA CHỈ SỐ
GIÁ SINH HOẠT THEO KHÔNG GIAN**

1. Cơ sở khoa học

Về nguyên tắc, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư chịu sự chi phối của quy luật giá cả thị trường và sự tác động trực tiếp của tốc độ tăng trưởng kinh tế, được phản ánh qua các chỉ tiêu thị trường hàng hóa, dịch vụ, sản xuất, tiêu dùng, lao động...

Tuy nhiên, loại hình nhà ở chung cư chưa được phát triển trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, không có sự đa dạng về quy mô nhà chung cư nên việc tính toán riêng cho địa bàn tỉnh là chưa đảm bảo tính khái quát.

Qua xem xét, đối chiếu, có thể tham khảo về khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh và thực hiện quy đổi về địa bàn tỉnh Thái Nguyên trên cơ sở chỉ số giá sinh hoạt theo không gian (SCOLI).

Chỉ số giá sinh hoạt theo không gian (viết tắt theo tiếng Anh là SCOLI) là chỉ tiêu tương đối (tính bằng %) phản ánh sự chênh lệch giá hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng phục vụ đời sống hằng ngày của người dân giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, giữa các vùng kinh tế - xã hội trong một thời gian nhất định (thường là một năm). Chỉ số SCOLI phục vụ hoạch định chính sách phát triển kinh tế – xã hội, đánh giá kết quả thực hiện chính sách xóa đói giảm nghèo, trợ cấp khó khăn, trợ cấp tiền lương. Đồng thời, chỉ số này còn là cơ sở để tính Chỉ số phát triển con người (HDI) và Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (GRDP) theo sức mua tương đương.

2. Phương pháp tính toán

- Sử dụng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh được ban hành tại Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh, cụ thể:

Đơn vị tính: đồng/m² thông thủy/tháng

Loại	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
- Nhà chung cư không có thang máy	800	6.000
- Nhà chung cư có thang máy	2.200	12.000

Ghi chú: Mức giá trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng

- Khung giá chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng:

Đơn vị tính: đồng/m² thông thủy/tháng

Loại	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
- Nhà chung cư không có thang máy	727	5.455
- Nhà chung cư có thang máy	2.000	10.909

- Thực hiện quy đổi khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh sang địa bàn tỉnh Thái Nguyên thông qua chỉ số giá sinh hoạt theo không gian (SCOLI) bình quân của các năm 2020, 2021, 2022, 2023.

Năm	Chỉ số giá sinh hoạt theo không gian (%)		
	Thái Nguyên so với Hà Nội	Bắc Ninh so với Thành phố Hà Nội	Thái Nguyên so với Bắc Ninh
2020	93,45%	95,52%	97,83%
2021	92,58%	94,04%	98,45%
2022	92,44%	93,07%	99,32%
2023	92,37%	92,97%	99,35%
Mức bình quân áp dụng vào tính toán			98,74%

3. Tính toán xây dựng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

Thực hiện tính toán quy đổi theo phương pháp được nêu tại mục 2 Chương này:

Đơn vị tính: đồng/m² thông thủy/tháng

STT	Loại	Mức giá tối thiểu		Mức giá tối đa	
		Trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh	Quy đổi về địa bàn tỉnh Thái Nguyên	Trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh	Quy đổi về địa bàn tỉnh Thái Nguyên
1	Nhà chung cư không có thang máy	727	717,8	5.455	5386,2
2	Nhà chung cư có thang máy	2.000	1974,8	10.909	10771,5

Đề xuất khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

Đơn vị tính: đồng/m² thông thủy/tháng

STT	Loại	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
1	Nhà chung cư không có thang máy	700	5.400
2	Nhà chung cư có thang máy	2.000	10.800

4. Nguyên tắc áp dụng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

- Bao gồm: Toàn bộ chi phí theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

- Mức giá trong khung giá 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 và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

- Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện thu kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư từ chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư hàng tháng, cụ thể: *“Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành nhà và tính trên mỗi m² diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư nhân (x) với diện tích sử dụng của căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư đó”*.

CHƯƠNG 3: TÍNH TOÁN XÁC ĐỊNH KHUNG GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN BẰNG PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH CÁC THÀNH PHẦN CHI PHÍ

1. Cơ sở khoa học

Việc xây dựng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện trên cơ sở hướng dẫn tại Phụ lục VII Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

1.1. Nội dung các chi phí cấu thành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được căn cứ theo các nội dung dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm:

- Chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (gồm chi phí trực tiếp, chi phí quản lý chung của đơn vị quản lý vận hành);
- Lợi nhuận định mức hợp lý;

1.2. Nội dung các chi phí cấu thành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

a. Chi phí trực tiếp

- 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);
- 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);
- 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 thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ;
- Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu nhà chung cư;
- 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.

b) Chi phí quản lý chung của đơn vị quản lý vận hành được phân bổ vào giá dịch vụ nhà chung cư

- Chi phí tiền lương, tiền công và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương trả cho bộ phận quản lý của đơn vị quản lý vận hành:

+ 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 thỏa ước lao động tập thể giữa đơn vị quản lý vận hành với người lao động.

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

- Chi phí khấu hao tài sản cố định của đơn vị quản lý vận hành. Việc trích, quản lý và sử dụng khấu hao tài sản cố định theo quy định của Bộ Tài chính.

c. Lợi nhuận định mức hợp lý cho đơn vị 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).

d. Thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Phương pháp tính toán

Việc xây dựng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện trên cơ sở xác định các chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho 04 trường hợp:

- Các chi phí tối thiểu cho quản lý vận hành nhà chung cư không có thang máy;
- Các chi phí tối đa cho quản lý vận hành nhà chung cư không có thang máy;
- Các chi phí tối thiểu cho quản lý vận hành nhà chung cư có thang máy;
- Các chi phí tối đa cho quản lý vận hành nhà chung cư có thang máy.

Trên cơ sở tổng hợp các thành phần chi phí, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong các trường hợp được xác định theo công thức:

$$G_{dv} = \frac{Q - T_{dv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K1 \times K2 \times (1 + T)$$

Trong đó:

G_{dv} - Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho 1 m² 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/m²/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 sở hữu 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 đơn vị quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá dịch vụ (nếu có). Trong tính toán K₁ được xác định bằng 1 do khung giá chưa bao gồm các nội dung giảm giá dịch vụ.

K₂ - Hệ số phân bổ giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (đối với những diện tích sàn sử dụng ngoài mục đích ở như văn phòng, thương mại...) do các bên thỏa thuận. Trong tính toán K₂ được xác định bằng 1 do khung giá tính chung cho tất cả diện tích sàn sử dụng.

T - Thuê suất thuê giá trị gia tăng.

Đối với nhà chung cư không do đơn vị quản lý vận hành thực hiện thì chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm chi phí quản lý chung của đơn vị quản lý vận hành

3. Các trường hợp tính toán

Việc tính toán giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được tính toán cho 04 trường hợp được thực hiện trên cơ sở các tham số tại bảng dưới đây.

STT	Nội dung	Phương án tính toán			
		Chung cư không có thang máy		Chung cư có thang máy	
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
A	Quy mô				
1	Diện tích xây dựng (m ²)	1.000	1.000	1.000	1.000
2	Số tầng	5	5	5	30
3	Diện tích sử dụng để tính giá dịch vụ quản lý vận hành (m ²)	3.500	3.250	3.500	19.500
4	Số lượng thang máy			1	6
B	Phương án QLVH	Tự QLVH	Thuê đơn vị QLVH	Thuê đơn vị QLVH	Thuê đơn vị QLVH
C	Thành phần chi phí				
I	Chi phí trực tiếp				

STT	Nội dung	Phương án tính toán			
		Chung cư không có thang máy		Chung cư có thang máy	
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
1	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)	- Điện máy bơm nước sinh hoạt	- Điện máy bơm nước sinh hoạt - Điện hệ thống camera - Điện màn hình kết nối camera	- Điện máy bơm nước sinh hoạt - Điện thang máy - Dầu chạy máy phát điện	- Điện máy bơm nước sinh hoạt - Điện thang máy - Dầu chạy máy phát điện - Điện máy bơm tăng áp - Điện hệ thống camera - Điện màn hình kết nối camera - Điện đầu ghi hình
2	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)	- 01 nhân viên kỹ thuật làm việc khi có sự cố; thời gian làm việc trung bình 01 tháng/năm	- 02 nhân viên kỹ thuật điện làm việc khi có sự cố; thời gian làm việc trung bình 01 tháng/năm	- 02 nhân viên kỹ thuật làm việc khi có sự cố; thời gian làm việc trung bình 01 tháng/năm	- 06 nhân viên kỹ thuật làm việc toàn thời gian
3	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 thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ	- Phun diệt côn trùng định kỳ 01 lần/năm - Tập huấn PCCC - 01 nhân viên vệ sinh làm việc trung bình 02 tháng/năm	- Phun diệt côn trùng định kỳ 02 lần/năm - Tập huấn PCCC - 02 nhân viên vệ sinh làm việc trung bình 03 tháng/năm - 02 nhân viên bảo vệ làm việc toàn thời gian - Khoán dịch vụ chăm sóc cây cảnh	- Phun diệt côn trùng định kỳ 01 lần/năm - Tập huấn PCCC - 01 nhân viên vệ sinh làm việc trung bình 03 tháng/năm	- Phun diệt côn trùng định kỳ 02 lần/năm - Tập huấn PCCC - 06 nhân viên vệ sinh làm việc toàn thời gian - 08 nhân viên bảo vệ làm việc toàn thời gian - 02 nhân viên thu gom rác thời gian làm việc trung bình 04 tháng/năm - Khoán dịch vụ chăm sóc cây cảnh
4	Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu nhà chung cư	- Điện chiếu sáng khu vực sử dụng chung - Điện nhà vệ sinh chung	- Điện chiếu sáng khu vực sử dụng chung - Điện chiếu sáng ngoài nhà - Điện nhà vệ sinh chung - Nước tưới cây	- Điện chiếu sáng khu vực sử dụng chung - Điện nhà vệ sinh chung	- Điện chiếu sáng khu vực sử dụng chung - Điện chiếu sáng ngoài nhà - Điện nhà vệ sinh chung - Nước tưới cây

STT	Nội dung	Phương án tính toán			
		Chung cư không có thang máy		Chung cư có thang máy	
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
5	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	Không xác định do tự quản lý vận hành nên không có các khoản mục chi phí này	- Chi phí điện nước sinh hoạt của nhân viên bảo vệ	Không xác định do đơn vị quản lý vận hành không bố trí nhân sự làm việc toàn thời gian tại tòa nhà	- Chi phí điện nước sinh hoạt của nhân viên bảo vệ, nhân viên vệ sinh và nhân viên kỹ thuật
II	Chi phí quản lý chung				
1	Chi phí tiền lương, tiền công và các khoản phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương trả cho bộ phận quản lý của đơn vị quản lý vận hành	Không xác định do tự quản lý vận hành	Tính bằng 25% chi phí tiền lương của cán bộ trực tiếp quản lý vận hành	Tính bằng 25% chi phí tiền lương của cán bộ trực tiếp quản lý vận hành	Tính bằng 25% chi phí tiền lương của cán bộ trực tiếp quản lý vận hành
2	Khấu hao tài sản cố định				
III	Lợi nhuận định mức hợp lý	Không xác định do tự quản lý vận hành	Tính tối đa bằng 10% tổng chi phí trực tiếp và chi phí quản lý chung	Tính tối thiểu bằng 5% tổng chi phí trực tiếp và chi phí quản lý chung	Tính tối đa bằng 10% tổng chi phí trực tiếp và chi phí quản lý chung

Giá dịch vụ quản lý vận hành tính cho từng trường hợp chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

4. Kết quả tính toán xây dựng khung giá

Kết quả tính toán khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được tổng hợp tại bảng dưới đây

STT	Loại chung cư	Khung giá dịch vụ quản lý vận hành (đồng/m ² diện tích sử dụng)	
		Tối thiểu	Tối đa
1	Nhà chung cư không có thang máy	800	5.500
2	Nhà chung cư có thang máy	2.400	10.700

Khung giá nêu trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Chi tiết tính toán khung giá được tổng hợp tại phụ lục kèm theo.

CHƯƠNG 4: SO SÁNH VÀ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN

1. Ưu, nhược điểm 02 phương án xác định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1.1. Phương pháp xác định khung giá quy đổi từ địa phương khác thông qua chỉ số giá sinh hoạt theo không gian

a. Ưu điểm

- Thực hiện quy đổi khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư từ tỉnh Bắc Ninh (đã được ban hành tại Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 16/9/2024) là địa phương lân cận, điều kiện kinh tế - xã hội có nhiều điểm tương đồng với tỉnh Thái Nguyên.

- Chỉ số giá sinh hoạt theo không gian (SCOLI) là chỉ số so sánh giữa các địa phương, đảm bảo tính đại diện khi áp dụng để thực hiện quy đổi.

b. Nhược điểm

- Chuỗi chỉ số giá sinh hoạt theo không gian hiện mới chỉ có từ năm 2020 đến nay nên mức bình quân chỉ số giá đưa vào tính toán chưa đại diện được mức biến động chỉ số giá trong thời gian dài.

- Việc quy đổi không xem xét, đánh giá được sự khác biệt giữa các thành phần chi phí và các tham số đưa vào tính toán giữa tỉnh Bắc Ninh và thực tế trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

1.2. Phương pháp xác định khung giá trên cơ sở xác định các thành phần chi phí

a. Ưu điểm

- Quy mô, tham số nhà chung cư sử dụng để tính toán xác định khung giá được đề xuất trên cơ sở tham khảo các quy mô, tham số thực tế tại các chung cư trên địa bàn tỉnh.

- Khung giá được tổng hợp từ các thành phần chi phí thực tế phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh Thái Nguyên.

b. Nhược điểm

- Kết quả khảo sát để phục vụ xây dựng khung giá chủ yếu là các chung cư không phải tài sản công, không phải đối tượng chính áp dụng khung giá;

- Tham số đầu vào để tính toán và các đầu mục chi phí hiện chỉ được tham khảo ở các địa phương có chung cư thuộc tài sản công như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng

2. So sánh phương án khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tỉnh Thái Nguyên với một số địa phương và với giá dịch vụ quản lý vận hành hiện hữu tại các chung cư trên địa bàn tỉnh.

Trên cơ sở đánh giá ưu, nhược điểm của 02 phương án, lựa chọn phương án xây dựng khung giá theo phương pháp xác định các thành phần chi phí.

Kết quả tính toán khung giá của phương án chọn phù hợp với giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hiện hữu tại các nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.

So sánh khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên theo phương án chọn với khung giá đã được ban hành tại một số địa phương và với giá dịch vụ quản lý vận hành thực tế tại các chung cư trên địa bàn tỉnh được tổng hợp tại bảng dưới đây:

STT	Loại chung cư	Chung cư không có thang máy (đồng/m ² sàn diện tích sử dụng)	Chung cư có thang máy (đồng/m ² sàn diện tích sử dụng)	Ghi chú
I	Mức giá tối thiểu			
1	Thái Nguyên	800	2.400	
	Theo phương pháp quy đổi thông qua chỉ số SCOLI	700	2.000	Chưa bao gồm VAT
	Theo phương pháp xác định thành phần chi phí (phương án chọn)	800	2.400	Chưa bao gồm VAT
2	Hải Phòng (QĐ 03/2022/QĐ-UBND ngày 07/01/2022)	1.400	3.800	Chưa bao gồm VAT
3	Thành phố Hồ Chí Minh (QĐ 86/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024)	600	1.800	Chưa bao gồm VAT
4	Bắc Ninh (QĐ 30/2024/QĐ-UBND ngày 16/9/2024)	800	2.200	Bao gồm VAT
5	Hưng Yên (QĐ 38/2024/QĐ-UBND ngày 19/11/2024)	4.200		Bao gồm VAT
6	Phú Thọ (QĐ 25/2024/QĐ-UBND ngày 04/10/2024)	4.000		Chưa bao gồm VAT
II	Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tại một số chung cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên			
1	Chung cư Tiến Bộ TBC01		3.000	Chưa bao gồm VAT
2	Tòa nhà A4-Chung cư TBC03		4.000	Chưa bao gồm VAT
3	Tòa nhà A7-Chung cư TBC03		4.500	Chưa bao gồm VAT
4	Khu Chung cư TBC0		3.000	Chưa bao gồm VAT
5	Chung cư TNG Village		8.000	Chưa bao gồm VAT
6	Chung cư Tecco Elite city		5.000	Đã bao gồm VAT

STT	Loại chung cư	Chung cư không có thang máy (đồng/m ² sàn diện tích sử dụng)	Chung cư có thang máy (đồng/m ² sàn diện tích sử dụng)	Ghi chú
7	Chung cư Tecco Tower		4.200	Đã bao gồm VAT
III	Mức giá tối đa			
1	Thái Nguyên	5.500	10.700	
	<i>Theo phương pháp quy đổi thông qua chỉ số SCOLI</i>	5.400	10.800	Chưa bao gồm VAT
	<i>Theo phương pháp xác định thành phần chi phí (phương án chọn)</i>	5.500	10.700	Chưa bao gồm VAT
2	Hải Phòng	5.000	10.400	Chưa bao gồm VAT
3	Thành phố Hồ Chí Minh	3.500	7.000	Chưa bao gồm VAT
4	Bắc Ninh	6.000	12.000	Bao gồm VAT
5	Hưng Yên	4.200		Bao gồm VAT
6	Phú Thọ	8.100		Chưa bao gồm VAT

**Kết quả xác định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tỉnh
Thái Nguyên**

STT	Loại chung cư	Khung giá dịch vụ quản lý vận hành (đồng/m ² diện tích sử dụng)	
		Tối thiểu	Tối đa
1	Nhà chung cư không có thang máy	800	5.500
2	Nhà chung cư có thang máy	2.400	10.700

**PHỤ LỤC: CHI TIẾT TÍNH TOÁN XÁC ĐỊNH KHUNG GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN BẰNG PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH CÁC THÀNH PHẦN CHI PHÍ**

1. Tính toán xác định công suất bơm nước sinh hoạt

STT	Nội dung	Phương án tính toán			
		Chung cư không thang máy		Chung cư có thang máy	
I	Quy mô chung				
1	Dân số	131,25	121,875	131,25	731,25
3	Định mức sử dụng nước/tháng (m ³) (theo Tiêu chuẩn 13606:2023)	3,9	3,9	3,9	3,9
4	Mức cấp nước tháng của nhà chung cư (m ³)	511,875	475,3125	511,875	2851,875
5	Mức cấp nước tháng đã tính thất thoát (m ³)	573,3	532,35	573,3	3194,1
6	Mức cấp nước ngày đã tính thất thoát (m ³)	19,11	17,745	19,11	106,47
7	Lưu lượng nước dự kiến của bơm và thời gian hoạt động trong ngày	20 (m ³ /h) x 1h	20 (m ³ /h) x 1h	20 (m ³ /h) x 1h	20 (m ³ /h) x 5h
II	Xác định công suất máy bơm nước sinh hoạt				
1	Lưu lượng nước (m ³ /s)	0,0055555556	0,0055555556	0,0055555556	0,0277777778
2	Chiều sâu đặt bơm (m)	7	7	7	7

3	Chiều cao công trình (m)	15	15	15	90
4	Tỷ trọng nước (kg/m ³)	1000	1000	1000	1000
5	Hiệu suất bơm	0,8	0,8	0,8	0,8
Công suất tính toán (kw/h)		1,497821351	1,497821351	1,497821351	33,02015251
Công suất bơm tính theo hệ số dư tải 0,43 (kw/h)		3,483305467	3,483305467	3,483305467	76,79105234
Lựa chọn công suất bơm (kw/h)		3,5	3,5	3,5	77

2. Tính toán xác định công suất chiếu sáng phần diện tích sử dụng chung

STT	Nội dung	Phương án tính toán			
		Chung cư không thang máy		Chung cư có thang máy	
I	Quy mô chung				
1	Diện tích xây dựng (m ²)	1.000	1.000	1.000	1.000
3	Diện tích sàn phân kết cấu (m ²)	500	500	500	3000
4	Diện tích sàn sử dụng chung (m ²)	1.000	1.250	1.000	7.500
5	Diện tích sàn để tính giá dịch vụ QLVH (m ²)	3.500	3.250	3.500	19.500
6	Trung bình độ rọi nhỏ nhất cho phép đối với hệ thống chiếu sáng khu vực sử dụng chung theo quy chuẩn 12:2014 (LX)	100	100	100	100
II	Xác định công suất chiếu sáng				

1	Diện tích chiếu sáng (m ²)	1.000	1.250	1.000	7.500
2	Quang thông đèn LED bình quân (lm/W)	90	90	90	90
3	Công suất chiếu sáng 01 giờ (KW)	1,111111111	1,388888889	1,111111111	8,333333333
4	Thời gian làm việc trong 01 ngày (h)	8	8	8	8
5	Công suất chiếu sáng 01 tháng (KW)	266,6666667	333,3333333	266,6666667	2000

3. Tính toán xác định đơn giá điện, nước bình quân

STT	Nội dung	Phương án tính toán			
		Chung cư không thang máy		Chung cư có thang máy	
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
I	Mức giá điện sinh hoạt bình quân				
1	Mức sử dụng điện 01 tháng (KW)	398	564,5	1.365	15.399
2	Tính giá điện bình quân	2.559	2.778	3.085	3.283
II	Mức giá nước sinh hoạt bình quân				
1	Mức sử dụng nước 01 tháng (m ³)	7,80	42,9	8	371,1875
2	Tính giá nước bình quân	11.800	11.800	11.800	11.800

Giá điện bình quân được tính toán theo thang giá bán lẻ điện sinh hoạt được quy định tại Quyết định số 2699/QĐ-BCT ngày 11/10/2024 của Bộ trưởng Bộ Công thương, cụ thể:

- Từ 0 – 50 KWh: 1.893 đồng
- Từ 51 – 100 KWh: 1.956 đồng

- Từ 101 – 200 KWh: 2.271 đồng
- Từ 201 – 300 KWh: 2.860 đồng
- Từ 301 – 400 KWh: 3.197 đồng
- Từ trên 400 KWh: 3.302 đồng

Giá nước căn cứ Quyết định số 2880/QĐ-UBND ngày 18/11/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt phương án giá nước sạch và giá bán nước sinh hoạt của Công ty Cổ phần Nước sạch Thái Nguyên:

4. Bảng xác định khung giá tối thiểu đối với chung cư không có thang máy

STT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thời gian hoạt động trong năm (tháng)	Thành tiền (đồng/năm)	Ghi chú
A	Tổng chi phí dịch vụ nhà chung cư hàng năm (Q)					35.134.895	
I	Chi phí trực tiếp					35.134.895	
1	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)					3.224.690	
	<i>Điện bơm nước sinh hoạt</i>	<i>KW/tháng</i>	<i>105</i>	<i>2.559</i>	<i>12</i>	<i>3.224.690</i>	01 máy công suất 3,5kw/h; hoạt động 1 giờ/ngày; 30 ngày/tháng
2	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)					5.000.000	
	<i>Nhân viên kỹ thuật</i>	<i>người</i>	<i>1</i>	<i>5.000.000</i>	<i>1</i>	<i>5.000.000</i>	Ký hợp đồng thuê ngoài với nhân viên kỹ thuật xử lý khi có sự cố

3	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 thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ					16.820.000	
	<i>Phun diệt côn trùng định kỳ 02 lần/năm</i>	<i>m²</i>	<i>1.000</i>	<i>3.000</i>		<i>3.000.000</i>	Phun định kỳ 01 lần/năm với đơn giá 3.000 đồng/m ²
	<i>Tập huấn PCCC</i>	<i>Tính cho cả năm</i>				<i>5.000.000</i>	Trên cơ sở tham khảo mức chi phí tại một số dự án trên địa bàn tỉnh
	<i>Nhân viên vệ sinh</i>	<i>người</i>	<i>1</i>	<i>4.410.000</i>	<i>2</i>	<i>8.820.000</i>	Mức lương tính bằng lương tối thiểu vùng 4.410.000
4	Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu nhà chung cư					10.090.205	
	<i>Điện chiếu sáng khu vực sử dụng chung</i>	<i>KW/tháng</i>	<i>267</i>	<i>2.559</i>	<i>12</i>	<i>8.189.688</i>	
	<i>Điện chiếu sáng nhà vệ sinh sử dụng chung</i>	<i>KW/tháng</i>	<i>25,92</i>	<i>2.559</i>	<i>12</i>	<i>796.038</i>	08 đèn công suất 0,009 KW/giờ; thời gian hoạt động 12h/ngày
	<i>Nước nhà vệ sinh sử dụng chung</i>	<i>m³/tháng</i>	<i>7,80</i>	<i>11.800</i>	<i>12</i>	<i>1.104.480</i>	Tạm tính bằng 02 người sử dụng với định mức 3,9m ³ /người/tháng
5	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						
II	<i>Chi phí quản lý chung</i>					0	
B	Lợi nhuận định mức hợp lý (P): tính bằng 10% x Q					0	
c	Giá dịch vụ nhà chung cư trong 01 năm (Gdv1): tính bằng Q + P					35.134.895	
	Diện tích sử dụng để tính giá dịch vụ QLVH					3.500	

	Giá dịch vụ nhà chung cư trong 1 tháng tính cho 1 m ² diện tích sử dụng: $Gdv2 = Gdv1/(12 \times S)$					836,55	
	LÀM TRÒN GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH TỐI THIỂU VỚI CHUNG CƯ KHÔNG CÓ THANG MÁY					800,00	

5. Bảng xác định khung giá tối đa đối với chung cư không có thang máy

STT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thời gian hoạt động trong năm (tháng)	Thành tiền (đồng/năm)	Ghi chú
A	Tổng chi phí dịch vụ nhà chung cư hàng năm (Q)					194.652.276	
I	Chi phí trực tiếp					162.146.976	
1	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)					5.502.913	
	<i>Điện bơm nước sinh hoạt</i>	<i>KW/tháng</i>	<i>105</i>	<i>2.778</i>	<i>12</i>	<i>3.500.835</i>	01 máy công suất 3,5kw/h; hoạt động 1 giờ/ngày; 30 ngày/tháng
	<i>Điện hệ thống camera</i>	<i>KW/tháng</i>	<i>10,4</i>	<i>2.778</i>	<i>12</i>	<i>345.682</i>	12 camera công suất 0,0012KW/h, thời gian làm việc 24h/ngày
	<i>Điện hệ thống màn hình kết nối camera</i>	<i>KW/tháng</i>	<i>49,68</i>	<i>2.778</i>	<i>12</i>	<i>1.656.395</i>	01 màn hình công suất 0,069 KW/h, thời gian làm việc 24h/ngày

2	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)					10.951.200	
	<i>Nhân viên kỹ thuật</i>	<i>người</i>	2	5.475.600	1	10.951.200	Mức lương được tính toán với hệ số lương 2,34, mức lương cơ sở 2.340.000
3	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 thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ					126.570.000	
	<i>Phun diệt côn trùng định kỳ 02 lần/năm</i>	<i>m²</i>	1.250	6.000		7.500.000	Phun định kỳ 02 lần/năm với đơn giá 3.000 đồng/m ²
	<i>Nhân viên vệ sinh</i>	<i>người</i>	1	4.410.000	3	13.230.000	Mức lương tính bằng lương tối thiểu vùng 4.410.000
	<i>Nhân viên bảo vệ</i>	<i>người</i>	2	4.410.000	12	105.840.000	
4	Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu nhà chung cư					16.948.128	
	<i>Điện chiếu sáng khu vực sử dụng chung</i>	<i>KW/tháng</i>	333,3333	2.778	12	11.113.762	
	<i>Điện chiếu sáng nhà vệ sinh sử dụng chung</i>	<i>KW/tháng</i>	25,92	2.778	12	864.206	08 đèn công suất 0,009 KW/giờ; thời gian hoạt động 12h/ngày
	<i>Nước nhà vệ sinh sử dụng chung</i>	<i>m³/tháng</i>	7,8	11.800	12	1.104.480	Tạm tính bằng 02 người sử dụng với định mức 3,9m ³ /người/tháng
	<i>Nước phục vụ tưới cây, rửa đường, cứu hỏa</i>	<i>m³/tháng</i>	27,3	11.800	12	3.865.680	Tính bằng 10% lượng nước sử dụng cho sinh hoạt

5	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					2.174.735	
	Nước sinh hoạt cho 02 nhân viên bảo vệ	$m^3/\text{tháng}$	7,8	11.800	12	1.104.480	02 người x định mức $3,9m^3/\text{người/tháng}$
	Điện chạy quạt trần	$KW/\text{tháng}$	16,2	2.778	6	270.064	01 quạt công suất 0,03KW/h trung bình sử dụng 18h/ngày và sử dụng 06 tháng/năm
	Điện sử dụng ấm đun nước siêu tốc	$KW/\text{tháng}$	24	2.778	12	800.191	01 ấm công suất 1,2KW/h; sử dụng bình quân 20 phút/ngày
II	Chi phí quản lý chung					32.505.300	Tạm tính 25% chi phí nhân công trực tiếp
B	Lợi nhuận định mức hợp lý (P): tính bằng 10% x Q					19.465.228	
C	Giá dịch vụ nhà chung cư trong 01 năm (Gdv1): tính bằng Q + P					214.117.504	
	Diện tích sử dụng để tính giá dịch vụ QLVH					3.250	
	Giá dịch vụ nhà chung cư trong 1 tháng tính cho 1 m² diện tích sử dụng: Gdv2 = Gdv1/(12xS)					5.490	
	LÀM TRÒN GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH TỐI ĐA ĐỐI VỚI CHUNG CƯ KHÔNG CÓ THANG MÁY					5.500	

6. Bảng xác định khung giá tối thiểu đối với chung cư có thang máy

STT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thời gian hoạt động trong năm (tháng)	Thành tiền (đồng/năm)	Ghi chú
A	Tổng chi phí dịch vụ nhà chung cư hàng năm (Q)					96.015.780	
I	Chi phí trực tiếp					89.970.480	

1	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)					47.577.207	
	<i>Điện bơm nước sinh hoạt</i>	<i>KW/tháng</i>	<i>105</i>	<i>3.085</i>	<i>12</i>	<i>3.887.705</i>	01 máy công suất 3,5kw/h; hoạt động 1 giờ/ngày; 30 ngày/tháng
	<i>Điện 01 thang máy</i>	<i>KW/tháng</i>	<i>900</i>	<i>3.085</i>	<i>12</i>	<i>33.323.182</i>	01 thang máy sức chứa tối đa 11 người, công suất động cơ 7,5KW/h; thời gian làm việc trung bình 04 giờ/ngày
	<i>Dầu chạy máy phát điện</i>	<i>lít/tháng</i>	<i>47</i>	<i>18.380</i>	<i>12</i>	<i>10.366.320</i>	01 máy phát điện tải 11KW/h (để vận hành thang máy khi mất điện) , lượng tiêu hao 4,7 lít dầu/h; thời gian hoạt động 10 giờ/tháng
2	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)					10.951.200	
	<i>Nhân viên kỹ thuật điện, thang máy</i>	<i>người</i>	<i>1</i>	<i>5.475.600</i>	<i>1</i>	<i>5.475.600</i>	Mức lương được tính toán với hệ số lương 2,34, mức lương cơ sở 2.340.000
	<i>Nhân viên kỹ thuật nước</i>	<i>người</i>	<i>1</i>	<i>5.475.600</i>	<i>1</i>	<i>5.475.600</i>	
3	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 thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ					16.980.000	
	<i>Phun diệt côn trùng định kỳ 01 lần/năm</i>	<i>m²</i>	<i>1.250</i>	<i>3.000</i>		<i>3.750.000</i>	Phun định kỳ 01 lần/năm với đơn giá 3.000 đồng/m²

	<i>Nhân viên vệ sinh</i>	<i>người</i>	<i>1</i>	<i>4.410.000</i>	<i>3</i>	<i>13.230.000</i>	Mức lương tính bằng lương tối thiểu vùng 4.410.000
4	Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu nhà chung cư					14.462.073	
	<i>Điện chiếu sáng khu vực sử dụng chung</i>	<i>KW/tháng</i>	<i>334</i>	<i>3.085</i>	<i>12</i>	<i>12.366.603</i>	
	<i>Điện chiếu sáng nhà vệ sinh sử dụng chung</i>	<i>KW/tháng</i>	<i>26</i>	<i>3.085</i>	<i>12</i>	<i>962.670</i>	08 đèn công suất 0,009 KW/giờ; thời gian hoạt động 12h/ngày
	<i>Nước nhà vệ sinh sử dụng chung</i>	<i>m³/tháng</i>	<i>8</i>	<i>11.800</i>	<i>12</i>	<i>1.132.800</i>	Tạm tính bằng 02 người sử dụng với định mức 4m ³ /người/tháng
5	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						
II	<i>Chi phí quản lý chung</i>					6.045.300	Tạm tính 25% chi phí nhân công trực tiếp
B	Lợi nhuận định mức hợp lý (P): tính bằng 5% x Q					4.800.789	
C	Giá dịch vụ nhà chung cư trong 01 năm (Gdv1): tính bằng Q + P					100.816.569	
	Diện tích sử dụng để tính giá dịch vụ QLVH					3.500	
	Giá dịch vụ nhà chung cư trong 1 tháng tính cho 1 m² diện tích sử dụng: Gdv2 = Gdv1/(12xS)					2.400	
	LÀM TRÒN GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH TỐI THIỂU ĐỐI VỚI CHUNG CƯ CÓ THANG MÁY					2.400	

7. Bảng xác định khung giá tối đa đối với chung cư có thang máy

STT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thời gian hoạt động trong năm (tháng)	Thành tiền (đồng/năm)	Ghi chú
A	Tổng chi phí dịch vụ nhà chung cư hàng năm (Q)					2.280.968.457	
I	Chi phí trực tiếp					1.956.381.657	
1	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)					510.825.872	
	<i>Điện bơm nước sinh hoạt</i>	<i>KW/tháng</i>	<i>2.400</i>	<i>3.283</i>	<i>12</i>	<i>94.544.859</i>	01 máy công suất 20kw/h; hoạt động 4 giờ/ngày; 30 ngày/tháng
	<i>Điện bơm tăng áp</i>	<i>KW/tháng</i>	<i>2.208</i>	<i>3.283</i>	<i>12</i>	<i>86.981.270</i>	01 máy công suất 9,2KW/h; hoạt động 8h/ngày
	<i>Điện thang máy</i>	<i>KW/tháng</i>	<i>7.920</i>	<i>3.283</i>	<i>12</i>	<i>311.998.034</i>	06 thang máy sức chứa 15 người, công suất động cơ 11 KW/h; thời gian làm việc trung bình 04 giờ/ngày
	<i>Điện hệ thống camera</i>	<i>KW/tháng</i>	<i>129,6</i>	<i>3.283</i>	<i>12</i>	<i>5.105.422</i>	150 camera công suất 0,0012 KW/h hoạt động 24h
	<i>Điện hệ thống màn hình kết nối camera</i>	<i>KW/tháng</i>	<i>248,4</i>	<i>3.283</i>	<i>12</i>	<i>9.785.393</i>	05 màn hình kết nối camera công suất 0,069 KW/h hoạt động 24h

	<i>Điện đầu ghi hình</i>	<i>KW/tháng</i>	61,2	3.283	12	2.410.894	05 đầu ghi hình công suất 0,017 KW/h hoạt động 24h/ngày
2	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)					486.907.200	
	<i>Nhân viên kỹ thuật</i>	<i>người</i>	6	6.762.600	12	486.907.200	Mức lương được tính toán với hệ số lương và mức lương cơ sở 2.340.000
3	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 thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ					818.940.000	
	<i>Phun diệt côn trùng định kỳ 02 lần/năm</i>	<i>m²</i>	1.250	6.000		7.500.000	Phun định kỳ 02 lần/năm với đơn giá 3.000 đồng/m ²
	<i>Nhân viên vệ sinh</i>	<i>người</i>	6	4.410.000	12	317.520.000	Mức lương tính bằng lương tối thiểu vùng 4.410.000
	<i>Nhân viên bảo vệ</i>	<i>người</i>	8	4.410.000	12	423.360.000	
	<i>Nhân viên thu gom rác</i>	<i>người</i>	4	4.410.000	4	70.560.000	
4	Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu nhà chung cư					121.323.817	
	<i>Điện chiếu sáng khu vực sử dụng chung</i>	<i>KW/tháng</i>	2.000	3.283	12	78.787.382	
	<i>Điện chiếu sáng nhà vệ sinh sử dụng chung</i>	<i>KW/tháng</i>	25,92	3.283	12	1.021.084	08 đèn công suất 0,009 KW/giờ; thời gian hoạt động 12h/ngày
	<i>Nước nhà vệ sinh sử dụng chung</i>	<i>m³/tháng</i>	8	11.800	12	1.132.800	Tạm tính bằng 02 người sử dụng với định mức 4m ³ /người/tháng

	Nước phục vụ tưới cây, rửa đường, cứu hỏa	m ³ /tháng	285,1875	11.800	12	40.382.550	Tính bằng 10% lượng nước sử dụng cho sinh hoạt (
5	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					18.384.769	
	Nước sinh hoạt cho 08 nhân viên bảo vệ, 06 nhân viên vệ sinh và 06 nhân viên kỹ thuật	m ³ /tháng	78	11.800	12	11.044.800	20 người x định mức 3,9m ³ /người/tháng
	Điện máy vi tính để bàn	KW/tháng	45	3.283	12	1.772.716	01 máy công suất 0,25KW, sử dụng trung bình 06 giờ/ngày
	Tiền internet	Gói	1	200.000	12	2.400.000	200.000 đồng/tháng
	Điện chạy quạt trần	KW/tháng	64,8	3.283	6	1.276.356	04 quạt công suất 0,03KW/h trung bình sử dụng 18h/ngày và sử dụng 06 tháng/năm
	Điện sử dụng ấm đun nước siêu tốc	KW/tháng	48	3.283	12	1.890.897	02 ấm công suất 1,2KW/h; sử dụng bình quân 20 phút/ngày
II	Chi phí quản lý chung					324.586.800	Tạm tính 25% chi phí nhân công trực tiếp
B	Lợi nhuận định mức hợp lý (P): tính bằng 10% x Q					228.096.846	
C	Giá dịch vụ nhà chung cư trong 01 năm (Gdv1): tính bằng Q + P					2.509.065.303	
	Diện tích sử dụng để tính giá dịch vụ QLVH					19.500	
	Giá dịch vụ nhà chung cư trong 1 tháng tính cho 1 m² diện tích sử dụng: Gdv2 = Gdv1/(12xS)					10.723	
	LÀM TRÒN GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH TỐI ĐA ĐỐI VỚI CHUNG CƯ CÓ THANG MÁY					10.700	