

PHỤ LỤC
THUYẾT MINH KHUNG GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ, VẬN HÀNH NHÀ
CHUNG CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LAI CHÂU

I. Cơ sở pháp lý:

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- 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 74/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động;
- Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 4 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính;
- Quyết định số 1279/QĐ-BCT ngày 09/5/2025 của Bộ Công thương quy định về giá bán điện;
- Quyết định 226/QĐ-UBND ngày 13/3/2024 của UBND tỉnh Lai Châu;
- Công văn số 2642/BCT-TTTN ngày 16/4/2026 của Bộ Công thương về việc thông báo điều hành giá bán xăng dầu.

II. Phương pháp xác định khung giá:

1. Công thức xác định:

Để tính toán khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư áp dụng trên địa bàn tỉnh, Sở Xây dựng áp dụng công thức tại Phụ lục VII - Phương pháp xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở như sau:

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

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 sàn sử dụng/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): Chưa tính trong Giá dịch vụ nhà chung cư $T_{dv} = 0$.

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^2);

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

P – 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).

$K1$ – Hệ số giảm giá do doanh nghiệp quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá dịch vụ (nếu có): $K1 = 1$

$K2$ – 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): $K2 = 1$

T – Thuế suất thuế giá trị gia tăng. $T = 10\%$

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 được quy định tại khoản 2.1.2 mục II của Phụ lục này.

2. Lựa chọn quy mô nhà chung cư để tính toán khung giá

Thực tế trên địa bàn tỉnh Lai Châu hiện nay chưa có công trình nhà chung cư đã được đưa vào sử dụng và quản lý vận hành. Tuy nhiên Ủy ban nhân dân tỉnh đã chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đối với dự án Khu nhà ở xã hội Đoàn Kết Lai Châu. Quy mô 3,1ha gồm 03 tòa nhà chung cư cao 09 tầng tổng 587 căn, tổng diện tích sàn khoảng 45.900m² bình quân 15.300m² sàn/01 tòa nhà. Theo thiết kế diện tích sử dụng chung tại tòa nhà chung cư chiếm từ 20-30% tổng diện tích sàn, cơ quan chủ trì đã lựa chọn 25%, do đó đối với mỗi tòa chung cư có diện tích sử dụng để tính toán là 11.470m² sàn.

Do đó, trên cơ sở quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, Sở Xây dựng xác định quy mô, số liệu để tính toán khung giá đối với 02 loại nhà chung cư có thang máy và không có thang máy, phù hợp với loại hình nhà chung cư tại dự án đang triển khai đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh.

III. Tính toán khung giá

1. Chung cư không có thang máy:

ST T	Tên chi phí	Ký hiệu	Công thức/ diễn giải chi tiết	Khối lượng		Đơn giá (đồng)	Thành tiền		
				Thông số kỹ thuật tiêu thụ	Tối thiểu		Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
A	Tổng chi phí quản lý vận hành, quản lý cho thuê hàng năm	Q					342.536.57 2	653.729.44 9	
1	Chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu		1.1+1.2+1.3				16.111.857	64.532.086	
1.1	Chi phí sử dụng điện cho máy bơm nước		Sử dụng 2 máy bơm công suất 20kw, dự kiến bơm 2giờ/ngày	20kw	1	2	2.226	16.027.200	64.108.800
1.2	Chi phí sử dụng dầu/diezel cho máy phát điện dự phòng		Chỉ sử dụng khí mất điện, ước tính 01 năm khoảng 50h, tối đa 100h	0,2- 0,4lit/1h	50	100	28.21 9	84.657	423.286
2	Chi phí nhân công phục vụ quản lý vận hành nhà chung cư (Tổ trưởng kiêm kỹ thuật, kế toán, bảo vệ kiêm dọn dẹp vệ sinh chăm sóc cây xanh)		Áp dụng mức lượng tối thiểu vùng theo Nghị định số 293/2025/NĐ -CP ngày 10/11/2025 của Chính phủ		3	5		266.284.80 0	426.055.68 0
3	Chi phí điện cho bóng đèn chiếu sáng hành lang, khuôn viên, nhà để xe							46.448.191	139.344.57 2

4	Chi phí văn phòng phẩm, điện, nước sinh hoạt của đơn vị quản lý vận hành							8.095.299	18.200.686
5	Chi phí khấu hao tài sản cho đơn vị quản lý vận hành	KH						5.596.425	5.596.425
B	Khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ	Tdv						0	0
C	Tổng diện tích sàn sử dụng riêng và chung	S						11.470	11.470
D	Tổng số tháng tính giá sử dụng dịch vụ trong năm	12						12	12
E	Lợi nhuận định mức hợp lý	P					10%	10,00%	10,00%
F	Hệ số giảm giá do doanh nghiệp quản lý vận hành	K1					1	1	1
G	Hệ số phân bổ giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư	K2					1	1	1
H	Thuế VAT	VAT					10%	10%	10%
	Giá vận hành chung cư không có thang máy cho 1m2	Gdv	$\frac{((Q - Tdv)/12 * S) * (1+P) * K1 * K2 * (1 + T))}{1}$					3.011	5.747
Làm tròn								3.000	5.700

Bảng 1.1

CHI PHÍ NĂNG LƯỢNG ĐỂ PHỤC VỤ CÔNG TÁC VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

STT	Tên thiết bị và nội dung công việc	Thời gian làm việc (giờ/ngày)		Số lượng thiết bị		Công suất thiết bị (Kw)	Đơn giá chưa VAT (đ/Kw)	Thành tiền (đồng)		Ghi chú
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa			Tối thiểu	Tối đa	
1	Bơm nước sinh hoạt							16.027.200	64.108.800	
	Công suất 20kw/h, dự kiến bơm 2h/ngày	1	2	1	2	20	2226	16.027.200	64.108.800	

Bảng 1.2

CHI PHÍ NHIÊN LIỆU ĐỂ PHỤC VỤ CÔNG TÁC VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

STT	Tên thiết bị và nội dung công việc	Loại nhiên liệu	Khối lượng		Thông số kỹ thuật tiêu thụ (lít/giờ)	Đơn giá chưa VAT (đ/lít)	Thành tiền (đồng)		Ghi chú
			Tối thiểu (giờ)	Tối đa (giờ)			Tối thiểu	Tối đa	
1	Máy phát điện dự phòng 240 KVA						84.657	423.286	
	Chỉ sử dụng khi mất điện, ước tính 01 năm khoảng 10h, tối đa 50h	Dầu dieze	10	50	0,3	28.219	84.657	423.286	

Bảng 1.3

CHI PHÍ NHÂN CÔNG ĐỂ PHỤC VỤ CÔNG TÁC VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

STT	Khoản mục chi	Số lượng		Lương cơ bản/01 tháng	Hệ số phụ cấp	Chi phí phụ cấp/01 tháng	Tổng lương cơ bản/01 tháng	BHXH	Công đoàn	Tổng lương/01 tháng/1	Tổng lương 1 năm	
		Tối thiểu	Tối đa								Tối thiểu	Tối đa
I	Chi phí tiền lương cho nhân viên đơn vị quản lý vận hành										266.284.800	426.055.680
1	Tổ trưởng quản lý kiêm kỹ thuật	1	1	4.140.000	0,5	2.070.000,0	6.210.000	1.987.200	124.200	8.321.400	99.856.800	99.856.800
2	Kế toán	1	1	4.140.000	0,3	1.242.000,0	5.382.000	1.722.240	107.640	7.211.880	86.542.560	86.542.560
3	Tổ bảo vệ, vệ sinh chăm sóc cây xanh	1	3	4.140.000	0,2	828.000,0	4.968.000	1.589.760	99.360	6.657.120	79.885.440	239.656.320

Bảng 1.4									
CHI PHÍ ĐIỆN CHIẾU SÁNG CÔNG CỘNG TRONG VÀ NGOÀI NHÀ									
STT	Khoản mục chi	Số lượng	Công suất (KW/giờ)	Thời gian làm việc (giờ)		Đơn giá chưa VAT (đồng/KW)	Thành tiền		Ghi chú
				Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa	
	Tổng cộng						46.448.191	139.344.572	
1	Đèn sảnh	30	0,009	8	24	2226	1.730.938	5.192.813	
2	Đèn trang trí	18	0,024	8	24	2226	2.769.500	8.308.500	
3	Đèn nhà xe	30	0,024	8	24	3497	7.252.070	21.756.211	Điện khu nhà xe giá kinh doanh
4	Đèn hành lang, cầu thang, phòng kỹ thuật	270	0,018	8	24	2226	31.156.877	93.470.630	
5	Đèn tầng mái	18	0,024	8	24	2226	2.769.500	8.308.500	
6	Đèn exit	40	0,003	8	24	2226	769.306	2.307.917	

Bảng 1.5									
CHI PHÍ ĐIỆN, NƯỚC PHỤC VỤ SINH HOẠT TỔ QUẢN LÝ VẬN HÀNH VÀ TỔ BẢO VỆ									
I Điện phục vụ sinh hoạt tổ quản lý vận hành, bảo vệ									
STT	Tên thiết bị	Số lượng		Công suất	Thời gian làm	Đơn giá chưa VAT	Thành tiền		Ghi chú
		Tối thiểu	Tối đa				Tối thiểu	Tối đa	
	Tổng						5.184.799	10.369.598	
1	Máy in	1	2	0,3	0,5	2.226	120.204	240.408	
2	Máy tính	1	2	0,25	8	2.226	1.602.720	3.205.440	
3	Ấm điện	1	2	1	0,75	2.226	601.020	1.202.040	
4	Quạt điện (hoạt động 6 tháng)	1	2	0,045	12	2.226	216.367	432.734	
5	Điều hòa	1	2	0,825	4	2.226	2.644.488	5.288.976	
II Nước sinh hoạt phục vụ tổ quản lý vận hành, bảo vệ									
STT	Khoản mục chi phí	Khối lượng		Khối lượng sử dụng 1 tháng	Đơn giá chưa VAT (đồng)	Thành tiền		Ghi chú	
		Tối thiểu	Tối đa			Tối thiểu	Tối đa		
1	Nước sinh hoạt phục vụ tổ quản lý vận hành, bảo vệ	3	5	1	8.500	331.500	510.000		
III Văn phòng phẩm									
STT	Tên vật tư	Đơn vị	Số lượng		Đơn giá	Thành tiền			
			Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa		
	Tổng cộng					2.358.000	5.094.000		
1	Sổ A4	quyển	3	6	55.000	1.980.000	3.960.000		
2	Bút bi (thiên Long)	cái	9	27	3.500	378.000	1.134.000		

Bảng 1.6**CHI PHÍ KHẤU HAO TÀI SẢN, CÔNG CỤ, DỤNG CỤ, THIẾT BỊ PHỤC VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH**

STT	Tên và quy cách công cụ	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Thời gian khấu hao	Chi phí khấu hao
	Tổng cộng						5.596.425
I	Trang thiết bị cho tổ trưởng, kỹ thuật, kế toán						4.645.425
1	Bàn làm việc cán bộ quản lý chung, cán bộ kỹ thuật Hòa phát bàn liền hộc AT160HT	Chiếc	1	1.651.000	1.651.000	8	206.375
2	Ghế gấp làm việc và tiếp đón khách INOX Hòa Phát G04I	Chiếc	6	499.000	2.994.000	8	374.250
3	Tủ hồ sơ Hòa Phát TU09K4	Chiếc	1	3.100.000	3.100.000	5	620.000
4	Máy in Canon LDP 223DW	Chiếc	1	6.399.000	6.399.000	5	1.279.800
5	Máy vi tính H510	bộ	1	6.800.000	6.800.000	5	1.360.000
6	Máy phun áp lực cao (để phục vụ công tác rửa và vệ sinh cho toà nhà)	Chiếc	2	2.100.000	4.200.000	8	525.000
7	Tủ Y tế dự phòng nhôm kính (0,15*0,4*0,3)	tủ	1	500.000	500.000	5	100.000
8	Hòm thư góp ý (tôn hoa kt 20x10x3 5cm)	cái	1	800.000	800.000	5	160.000
9	Thùng đựng rác nhựa	cái	1	100.000	100.000	5	20.000
II	Trang thiết bị bảo vệ, dọn vệ sinh						951.000
1	Bàn làm việc Hòa phát bàn liền hộc AT160HT	cái	1	1.651.000	1.651.000	5	330.200
2	Ghế gấp làm việc và tiếp đón khách INOX Hòa Phát G04I		1	499.000	499.000	5	99.800
3	Giường, chiếu, chăn, màn (1,2*1,9)m		1	1.500.000	1.500.000	5	300.000
4	Quạt điện cơ thống nhất		1	450.000	450.000	5	90.000
5	Phích nước rạng đồng, ấm chén		1	405.000	405.000	5	81.000
6	Ấm điện		1	250.000	250.000	5	50.000

2. Chung cư có thang máy:

STT	Tên chi phí	Ký hiệu	Công thức/ diễn giải chi tiết	Khối lượng		Đơn giá (đồng)	Thành tiền		
				Trong số kỹ thuật tiêu thụ	Tối thiểu		Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
A	Tổng chi phí quản lý vận hành, quản lý cho thuê hàng năm	Q					615.423.592	1.551.422.389	
1	Chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu		1.1+1.2+1.3				121.891.377	628.689.526	
1.1	Chi phí sử dụng điện cho thang máy		Tòa chung cư 9 tầng yêu cầu tối thiểu 2 thang máy theo QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chung cư. Đề xuất chọn mỗi tòa nhà 2 thang, loại thang 1350kg, có thông số: Công suất: 11Kw/h (11000w/h). Sức chứa: 15 – 20 người/ lượt. Tốc độ: 60m/ phút hoặc 90 m/ phút	11kw	6h	16h	2226	105.779.520	564.157.440
1.2	Chi phí sử dụng điện cho máy bơm nước		Sử dụng 2 máy bơm công suất 20kw, dự kiến bơm 2giờ/ngày	20kw	1	2	2.226	16.027.200	64.108.800
1.3	Chi phí sử dụng dầu/diesel cho máy phát điện dự phòng		Chi sử dụng khi mất điện, ước tính 01 năm khoảng 50h, tối đa 100h	0,2-0,4lit/1h	50	100	28.219	84.657	423.286
2	Chi phí nhân công phục vụ quản lý vận hành nhà chung cư (Tổ trưởng, kỹ thuật, kế toán, bảo vệ, dọn vệ sinh chăm sóc cây xanh)		Áp dụng mức lương tối thiểu vùng theo Nghị định số 293/2025/NĐ-CP ngày 10/11/2025 của Chính phủ		5	9		432.712.800	758.911.680
3	Chi phí điện cho bóng đèn chiếu sáng hành lang, khuôn viên, nhà để xe						2226	46.448.191	139.344.572
4	Chi phí văn phòng phẩm, điện, nước sinh hoạt của đơn vị quản lý vận hành							8.095.299	18.200.686
5	Chi phí khấu hao tài sản cho đơn vị quản lý vận hành	KH						6.275.925	6.275.925
B	Khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ	Tdv						0	0
C	Tổng diện tích sàn sử dụng riêng và chung	S						11.470	11.470
D	Tổng số tháng tính giá sử dụng dịch vụ trong năm	12						12	12
E	Lợi nhuận định mức hợp lý	P					10%	10,00%	10,00%
F	Hệ số giảm giá do doanh nghiệp quản lý vận hành	K1					1	1	1
G	Hệ số phân bổ giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư	K2					1	1	1
H	Thuế VAT	VAT					10%	10%	10%
	Giá vận hành chung cư có thang máy cho 1m2	Gdv	$((Q - Tdv) / 12 * S) * (1+P) * K1 * K2 * (1 + T)$					5.410	13.639
Làm tròn								5.400	13.600

Bảng 2.1										
CHI PHÍ NĂNG LƯỢNG ĐỂ PHỤC VỤ CÔNG TÁC VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ										
STT	Tên thiết bị và nội dung công việc	Thời gian làm việc (giờ/ngày)		Số lượng thiết bị		Công suất thiết bị (Kw)	Đơn giá chưa VAT (đ/Kw)	Thành tiền (đồng)		Ghi chú
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa			Tối thiểu	Tối đa	
	Tổng cộng							121.806.720	628.266.240	
1	Bơm nước sinh hoạt							16.027.200	64.108.800	
	Công suất 20kw/h, dự kiến bơm 2h/ngày	1	2	1	2	20	2226	16.027.200	64.108.800	
2	Thang máy							105.779.520	564.157.440	
	Tòa chung cư 9 tầng yêu cầu tối thiểu 2 thang máy. Đề xuất chọn mỗi tòa nhà 2 thang, loại thang 1350kg, có thông số: Công suất: 11Kw/h (11000w/h). Sức chứa: 15 – 20 người/ lượt. Tốc độ: 60m/ phút hoặc 90 m/ phút.	6	16	2	4	11	2226	105.779.520	564.157.440	QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chung cư

Bảng 2.2										
CHI PHÍ NHIÊN LIỆU ĐỂ PHỤC VỤ CÔNG TÁC VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ										
STT	Tên thiết bị và nội dung công việc	Loại nhiên liệu	Khối lượng		Thông số kỹ thuật tiêu thụ (lít/giờ)	Đơn giá chưa VAT (đ/lít)	Thành tiền (đồng)		Ghi chú	
			Tối thiểu (giờ)	Tối đa (giờ)			Tối thiểu	Tối đa		
1	Máy phát điện dự phòng 400 KVA						84.657	423.286		
	Chỉ sử dụng khi mất điện, ước tính 01 năm khoảng 10h, tối đa 50h	Dầu diesel	10	50	0,3	28.219	84.657	423.286		

Bảng 2.3**CHI PHÍ NHÂN CÔNG ĐỂ PHỤC VỤ CÔNG TÁC VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

STT	Khoản mục chi	Số lượng		Lương cơ bản/01 tháng	Hệ số phụ cấp	Chi phí phụ cấp/01 tháng	Tổng lương cơ bản/01 tháng)	BHXH	Công đoàn	Tổng lương/01 tháng/1	Tổng lương 1 năm	
		Tối thiểu	Tối đa								Tối thiểu	Tối đa
II	Chi phí tiền lương cho nhân viên đơn vị quản lý vận hành										432.712.800	758.911.680
1	Tổ trưởng quản lý	1	1	4.140.000	0,5	2.070.000,0	6.210.000	1.987.200	124.200	8.321.400	99.856.800	99.856.800
2	Kê toán	1	1	4.140.000	0,3	1.242.000,0	5.382.000	1.722.240	107.640	7.211.880	86.542.560	86.542.560
3	Kỹ thuật	1	2	4.140.000	0,3	1.242.000,0	5.382.000	1.722.240	107.640	7.211.880	86.542.560	173.085.120
4	Tổ bảo vệ	1	3	4.140.000	0,2	828.000,0	4.968.000	1.589.760	99.360	6.657.120	79.885.440	239.656.320
5	Tổ vệ sinh	1	2	4.140.000	0,2	828.000,0	4.968.000	1.589.760	99.360	6.657.120	79.885.440	159.770.880

Bảng 2.4**CHI PHÍ ĐIỆN CHIẾU SÁNG CÔNG CỘNG TRONG VÀ NGOÀI NHÀ**

STT	Khoản mục chi	Số lượng	Công suất (KW/giờ)	Thời gian làm việc (giờ)		Đơn giá chưa VAT (đồng/KW)	Thành tiền		Ghi chú
				Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa	
	Tổng cộng						46.448.191	139.344.572	
1	Đèn sảnh	30	0,009	8	24	2226	1.730.938	5.192.813	
2	Đèn trang trí	18	0,024	8	24	2226	2.769.500	8.308.500	
3	Đèn nhà xe	30	0,024	8	24	3497	7.252.070	21.756.211	Khu nhà xe sử dụng điện kinh doanh
4	Đèn hành lang, cầu thang, phòng kỹ thuật	270	0,018	8	24	2226	31.156.877	93.470.630	
5	Đèn tầng mái	18	0,024	8	24	2226	2.769.500	8.308.500	
6	Đèn exit	40	0,003	8	24	2226	769.306	2.307.917	

Bảng 2.5									
CHI PHÍ ĐIỆN, NƯỚC PHỤC VỤ SINH HOẠT TỔ QUẢN LÝ VẬN HÀNH VÀ TỒ BẢO VỆ									
I Điện phục vụ sinh hoạt tổ quản lý vận hành, bảo vệ									
STT	Tên thiết bị	Số lượng		Công suất (KW/giờ)	Thời gian làm việc (giờ)/ngày	Đơn giá chưa VAT (đồng/KW)	Thành tiền		Ghi chú
		Tối thiểu	Tối đa				Tối thiểu	Tối đa	
	Tổng						5.184.799	12.188.686	
1	Máy in	1	2	0,3	0,5	2.226	120.204	240.408	
2	Máy tính	1	3	0,25	8	2.226	1.602.720	4.808.160	
3	Ăm điện	1	2	1	0,75	2.226	601.020	1.202.040	
4	Quạt điện (hoạt động 6 tháng)	1	3	0,045	12	2.226	216.367	649.102	
5	Điều hòa	1	2	0,825	4	2.226	2.644.488	5.288.976	
II Nước sinh hoạt phục vụ tổ quản lý vận hành, bảo vệ									
STT	Khoản mục chi phí	Khối lượng (người)		Khối lượng sử dụng 1 tháng (m3)	Đơn giá chưa VAT (đồng)	Thành tiền		Ghi chú	
		Tối thiểu	Tối đa			Tối thiểu	Tối đa		
1	Nước sinh hoạt phục vụ tổ quản lý vận hành, bảo vệ	5	9	1	8.500	552.500	918.000		
III Văn phòng phẩm									
STT	Tên vật tư	Đơn vị	Số lượng		Đơn giá	Thành tiền			
			Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa		
	Tổng cộng					2.358.000	5.094.000		
1	Sổ A4	quyển	3	6	55.000	1.980.000	3.960.000		
2	Bút bi (thiên Long)	cái	9	27	3.500	378.000	1.134.000		

Bảng 2.6**CHI PHÍ KHẤU HAO TÀI SẢN, CÔNG CỤ, DỤNG CỤ, THIẾT BỊ PHỤC VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH**

STT	Tên và quy cách công cụ	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Thời gian khấu hao	Chi phí khấu hao
	Tổng cộng						6.275.925
I	Trang thiết bị cho tổ trưởng, kỹ thuật, kế toán						4.894.925
1	Bàn làm việc cán bộ quản lý chung, cán bộ kỹ thuật Hòa phát bàn liền hộc AT160HT	Chiếc	1	1.651.000	1.651.000	8	206.375
2	Ghế gấp làm việc và tiếp đón khách INOX Hòa Phát G04I	Chiếc	10	499.000	4.990.000	8	623.750
3	Tủ hồ sơ Hòa Phát TU09K4	Chiếc	1	3.100.000	3.100.000	5	620.000
4	Máy in Canon LDP 223DW	Chiếc	1	6.399.000	6.399.000	5	1.279.800
5	Máy vi tính H510	bộ	1	6.800.000	6.800.000	5	1.360.000
6	Máy phun áp lực cao (để phục vụ công tác rửa và vệ sinh cho toà nhà)	Chiếc	2	2.100.000	4.200.000	8	525.000
7	Tủ Y tế dự phòng nhôm kính (0,15*0,4*0,3)	tủ	1	500.000	500.000	5	100.000
8	Hòm thư góp ý (tôn hoa kt 20x10x3 5cm)	cái	1	800.000	800.000	5	160.000
9	Thùng đựng rác nhựa	cái	1	100.000	100.000	5	20.000
II	Trang thiết bị bảo vệ, dọn vệ sinh						1.381.000
1	Bàn làm việc Hòa phát bàn liền hộc AT160HT	cái	2	1.651.000	3.302.000	5	660.400
2	Ghế gấp làm việc và tiếp đón khách INOX Hòa Phát G04I		2	499.000	998.000	5	199.600
3	Giường, chiếu, chăn, màn (1,2*1,9)m		1	1.500.000	1.500.000	5	300.000
4	Quạt điện cơ thống nhất		1	450.000	450.000	5	90.000
5	Phích nước rạn đồng, ấm chén		1	405.000	405.000	5	81.000
6	Ấm điện		1	250.000	250.000	5	50.000

3. Tổng hợp khung giá

Đơn vị tính: đồng/m²sàn sử dụng/tháng

STT	Loại nhà chung cư	Giá dịch vụ quản lý vận hành tối thiểu	Giá dịch vụ quản lý vận hành tối đa
1	Chung cư không có thang máy	3.000	5.700
2	Chung cư có thang máy	5.400	13.600

* **Ghi chú:** Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư chưa bao gồm khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ các diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư hàng năm; 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.