

**Phụ lục 2. BẢNG TÍNH GIÁ TỐI ĐA DỊCH VỤ QUẢN LÝ, VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ  
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH AN GIANG**

(Kèm Tờ trình số /TTr-SXD ngày tháng 10 năm 2024 của Sở Xây dựng)

STT	Nội dung	Diễn giải	Thành tiền (đồng)
<b>I</b>	<b>Các chi phí trong khối nhà chung cư</b>		<b>1.018.597.958</b>
1	Điện cho thang máy 6 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 (Giá điện lấy theo công bố của EVN về giá bán lẻ điện chiếu sáng công cộng)	6 thang máy x 10 giờ/ngày x 365 ngày x 10kw/h x 1.947 đồng/kwh	426.393.000
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	1,2giờ/ngày/máy x 6 máy x 365 ngày x 6 kw điện/giờ x 1.947 đ/kw điện	30.700.296
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	94.659.246
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	68.222.880
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	6.822.288
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	6.728.832

STT	Nội dung	Diễn giải	Thành tiền (đồng)
7	Chi phí 04 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.	4 người x 7.000.000 đồng/người/tháng x 12 tháng	168.000.000
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)		149.326.848
-	Chi phí nhân công quét, gom rác bằng thủ công 1 lần trên ngày là 36,3 đồng/m <sup>2</sup>	36,3 đồng/m <sup>2</sup> x 2.304m <sup>2</sup> x 365 ngày	30.526.848
-	Phí trả tiền rác: 20.000đồng/hộ/tháng	20.000 đồng/hộ/tháng x 513 hộ x 12 tháng	118.800.000
11	Chi phí thay, rửa bể nước đảm bảo vệ sinh: 2 lần/năm	2 bể x 2 lần x 2.200.000 đồng/lần	8.800.000
12	Điện cầu thang, hành lang 3w/m <sup>2</sup> sử dụng 12h/ngày	3w/m <sup>2</sup> x 2.304 m <sup>2</sup> x 12h x 365 ngày x 1.947 đ/kwh/1.000	58.944.568
<b>II</b>	<b>Các chi phí ngoài khối nhà chung cư</b>		<b>1.259.770.344</b>
1	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	3.411.144
2	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	21.199.200

<b>STT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Diễn giải</b>	<b>Thành tiền (đồng)</b>
3	Chi phí Bảo vệ an ninh, trật tự trong và ngoài tòa nhà: 6 người làm việc trong 3ca/ngày. Lương tính theo lương tối thiểu vùng II 4.410.000 đồng/người/tháng	7 người x 4.410.000 đồng/người/tháng x 12 tháng	370.440.000
4	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	2.000.000 đồng/tháng x 12 tháng	24.000.000
5	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 09 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 2.340.000 đồng/người/tháng)	9 người x 2.340.000 đồng/người/tháng x 12 tháng	252.720.000
6	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).	7 người x 7.000.000 đồng/ng/tháng x 12 tháng	588.000.000
<b>III</b>	<b>I + II</b>		2.278.368.302
<b>IV</b>	<b>Lợi nhuận định mức</b>	<b>III *10%</b>	<b>227.836.830</b>
<b>V</b>	<b>Thuế GTGT</b>	<b>III *10%</b>	<b>227.836.830</b>
<b>VI</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>III + IV + V</b>	<b>2.734.041.963</b>
<b>VII</b>	<b>Chi phí vận hành</b>	<b>IV/21.988/12 tháng</b>	<b>10.357</b>
<b>Làm tròn</b>			<b>10.000</b>