

Phụ lục II
DỰ TOÁN CHI PHÍ BẢO DƯỠNG CÔNG TRÌNH
(Ban hành kèm theo Thông tư số 40/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

I. TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ BẢO DƯỠNG CÔNG TRÌNH

Dự toán chi phí bảo dưỡng công trình được tổng hợp theo Bảng 2.1 như sau:

BẢNG 2.1. TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ BẢO DƯỠNG CÔNG TRÌNH

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế GTGT	Giá trị sau thuế	Ký hiệu
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Chi phí thực hiện bảo dưỡng (bao gồm chi phí nhà tạm)				G _{THBD}
2	Chi phí khác (nếu có)				G _{KBD}
2.1	Chi phí lập dự toán				
2.2	Chi phí thẩm tra dự toán				
2.3	Chi phí tư vấn giám sát				
2.4	Lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu				
2.5	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu				
...	...				
3	Chi phí dự phòng (nếu có)				
	TỔNG CỘNG (1+2+3)				G_{BD}

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

II. DỰ TOÁN CHI PHÍ THỰC HIỆN BẢO DƯỠNG

Dự toán chi phí thực hiện bảo dưỡng gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng và chi phí nhà tạm, được tổng hợp trong Bảng 2.5 Phụ lục này và xác định như sau:

1. Chi phí trực tiếp

Chi phí trực tiếp trong dự toán chi phí thực hiện bảo dưỡng gồm chi phí vật liệu (kể cả vật liệu do chủ sở hữu, chủ sử dụng công trình cấp), chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công. Chi phí trực tiếp được xác định trên cơ sở khối lượng và giá các công tác bảo dưỡng công trình, trong đó:

a) Khối lượng các công tác bảo dưỡng công trình được xác định căn cứ tiêu chuẩn về bảo trì, quy trình bảo trì công trình, điều kiện quản lý khai thác cụ thể của công trình. Trường hợp chưa có quy trình bảo trì công trình thì khối lượng các công tác bảo dưỡng công trình xác định trên cơ sở tham khảo tiêu chuẩn về bảo trì, quy trình bảo trì của công trình xây dựng tương tự phù hợp.

b) Giá công tác bảo dưỡng công trình xác định trên cơ sở định mức cho các công việc bảo trì công trình xây dựng hoặc theo báo giá hoặc tham khảo giá của công tác tương tự đã và đang thực hiện.

2. Chi phí gián tiếp:

2.1. Nội dung chi phí gián tiếp gồm:

- Chi phí quản lý chung của doanh nghiệp là chi phí quản lý của doanh nghiệp được phân bổ cho công trình, gồm các chi phí: lương cho ban điều hành; lương cho người lao động; chi trả trợ cấp mất việc; chi phí phúc lợi; chi phí bảo trì văn phòng và các phương tiện; chi phí tiện ích văn phòng; chi phí thông tin liên lạc và đi lại; chi phí sử dụng tiện ích điện, nước; chi phí nghiên cứu và phát triển; chi phí quảng cáo; chi phí thuê đất, văn phòng và chỗ ở; chi phí khấu hao; thuế, lệ phí, phí theo quy định; bảo hiểm tổn thất; chi phí bảo đảm hợp đồng; một số chi phí phục vụ cho quản lý khác của doanh nghiệp.

- Chi phí điều hành sản xuất tại công trường là toàn bộ chi phí cho bộ máy quản lý của doanh nghiệp tại công trường, gồm các chi phí: chi phí phục vụ công nhân, chi phí phục vụ thi công tại công trường, chi phí quản lý lao động; chi phí điện nước tại công trường; chi phí kiểm định an toàn đối với máy, thiết bị, vật tư có yêu cầu nghiêm ngặt theo quy định của pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động; lương và phụ cấp cho cán bộ, nhân viên tại văn phòng hiện trường;

- Chi phí đảm bảo an toàn, vệ sinh lao động gồm các chi phí: chi phí huấn luyện an toàn, vệ sinh lao động, chi phí lập và thực hiện các biện pháp kỹ thuật an toàn; chi phí thực hiện kiểm định kỹ thuật an toàn lao động đối với máy và thiết bị thi công; các chi phí khác có liên quan đến thực hiện đảm bảo an toàn, vệ sinh lao động; Trường hợp công trình có thiết kế riêng về biện pháp an toàn, vệ sinh lao động thì được lập dự toán trong chi phí bảo trì công trình.

- Chi phí người sử dụng lao động phải nộp trích nộp cho người lao động theo quy định (bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn nghề nghiệp, bảo hiểm khác...).

2.2. Chi phí gián tiếp được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) nhân với chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp của dự toán thực hiện bảo dưỡng. Định mức tỷ lệ phần trăm (%) xác định theo tổng chi phí nhân công thuộc chi phí trực tiếp trong dự toán chi phí bảo dưỡng của công trình hướng dẫn tại Bảng 2.2 Phụ lục này.

Bảng 2.2. ĐỊNH MỨC CHI PHÍ GIÁN TIẾP

Đơn vị tính: %

STT	Nội dung	Chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp của dự toán thực hiện bảo dưỡng của công trình (tỷ đồng)			
		≤15	≤50	≤100	>100
1	Định mức tỷ lệ (%) chi phí gián tiếp	66	63	60	56

Đối với các công trình xây dựng tại vùng núi, biên giới, trên biển và hải đảo thì định mức tỷ lệ chi phí gián tiếp quy định tại Bảng 2.2 được điều chỉnh với hệ số từ 1,05 đến 1,1 tùy điều kiện cụ thể của công trình.

2.3. Trường hợp xác định bằng định mức theo quy định tại mục 2.2 không phù hợp thì được xác định bằng dự toán trên cơ sở nội dung chi phí gián tiếp quy định tại mục 2.1 nêu trên.

3. Thu nhập chịu thuế tính trước:

Thu nhập chịu thuế tính trước được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) hướng dẫn tại Bảng 2.3 nhân với tổng chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp trong dự toán chi phí thực hiện bảo dưỡng công trình.

Bảng 2.3. ĐỊNH MỨC THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình ¹	Thu nhập chịu thuế tính trước
1	Công trình dân dụng	5,5
2	Công trình công nghiệp	6,0
3	Công trình giao thông	6,0
4	Công trình nông nghiệp và môi trường	5,5
5	Công trình hạ tầng kỹ thuật	5,5

4. Thuế giá trị gia tăng (nếu có): được xác định theo quy định.

5. Chi phí nhà tạm:

Chi phí nhà tạm phục vụ công việc bảo dưỡng công trình được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) nhân với chi phí thực hiện bảo dưỡng của công trình. Định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí nhà tạm được xác định theo tổng chi phí thực hiện bảo dưỡng trước thuế của công trình hướng dẫn tại bảng 2.4 Phụ lục này.

Bảng 2.4. ĐỊNH MỨC CHI PHÍ NHÀ TẠM

STT	Loại công trình	Tổng chi phí thực hiện bảo dưỡng trước thuế của công trình (tỷ đồng)				
		≤ 15	≤100	≤500	≤1000	>1000
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
1	Công trình xây dựng theo tuyến	2,2	2,0	1,9	1,8	1,7
2	Công trình xây dựng còn lại	1,1	1,0	0,95	0,9	0,85

6. Tổng hợp dự toán chi phí thực hiện bảo dưỡng

Dự toán chi phí thực hiện bảo dưỡng theo khối lượng và giá tương ứng được tổng hợp theo Bảng 2.5 như sau:

¹ Loại công trình được phân loại theo quy định hiện hành.

Bảng 2.5. DỰ TOÁN CHI PHÍ THỰC HIỆN BẢO DƯỠNG

Công trình:

Địa điểm:.....

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	$VL + NC + M$		T
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{j=1}^n Q_j \times D_j^{VL}$		VL
2	Chi phí nhân công	$\sum_{j=1}^n Q_j \times D_j^{NC}$		NC
3	Chi phí máy và thiết bị thi công	$\sum_{j=1}^n Q_j \times D_j^{MTC}$		M
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP	$NC \times \text{Tỷ lệ}$		GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	$(T + GT) \times \text{Tỷ lệ}$		TL
	Chi phí thực hiện bảo dưỡng công trình trước thuế	$(T + GT + TL)$		G_{THBDTT}
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	$G_{THBDTT} \times T_{GTGT}$		GTGT
	Chi phí thực hiện bảo dưỡng công trình sau thuế	$G_{THBDTT} + GTGT$		G_{THBD}
V	Chi phí nhà tạm	$G_{THBD} \times \text{Tỷ lệ}$		LT

Trong đó:

- + Q_j là khối lượng công tác thực hiện bảo dưỡng công trình thứ j ($j = 1 + n$);
- + D_j^{VL} , D_j^{NC} , D_j^{MTC} : chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công trong giá công tác thực hiện bảo dưỡng trực tiếp của công trình đối với công tác thực hiện bảo dưỡng thứ j ;
- + GT: Chi phí gián tiếp;
- + TL: thu nhập chịu thuế tính trước;
- + G_{THBDTT} : Chi phí thực hiện bảo dưỡng công trình trước thuế;
- + T_{GTGT} : mức thuế suất thuế GTGT (nếu có) quy định cho công tác bảo dưỡng công trình xây dựng;
- + G_{THBD} : Chi phí thực hiện bảo dưỡng công trình sau thuế;
- + LT: Chi phí nhà tạm.