### Thông tin cần quản lý khi tạo ngân sách cho một tòa nhà chung cư

Khi tạo ngân sách cho một tòa nhà chung cư, điều quan trọng là phải thu thập và quản lý các thông tin sau để đảm bảo ngân sách chính xác và hiệu quả:

#### 1. Thu nhập:

* **Thu nhập cho thuê:** Thu nhập chính từ cho thuê căn hộ. Theo dõi hợp đồng thuê, giá thuê hiện tại và lịch sử thanh toán của người thuê.
* **Phí dịch vụ:** Các khoản phí bổ sung như phí gửi xe, phí sử dụng các tiện ích chung (phòng tập thể dục, hồ bơi, v.v.).
* **Thu nhập khác:** Nếu có, các nguồn thu nhập khác như tiền phạt, doanh thu quảng cáo hoặc các dịch vụ bổ sung cung cấp cho cư dân.

#### 2. Chi phí:

* **Chi phí hoạt động:**
  + **Bảo trì:** Chi phí bảo trì định kỳ các hệ thống như điện, nước, thang máy và hệ thống sưởi ấm / làm mát.
  + **Sửa chữa:** Chi phí sửa chữa đột xuất và thay thế thiết bị.
  + **Vệ sinh:** Chi phí thuê nhân viên vệ sinh hoặc dịch vụ vệ sinh chuyên nghiệp.
  + **Bảo hiểm:** Bảo hiểm xây dựng, chi phí bảo hiểm trách nhiệm.
  + **Thuế:** Thuế tài sản, thuế thu nhập từ cho thuê.
  + **Tiện ích:** Chi phí điện, nước, gas cho các khu vực chung.
  + **Phí quản lý:** Lương cho nhân viên quản lý, chi phí hành chính.
* **Chi phí cải tiến:**
  + **Cải tạo:** Chi phí sơn, nâng cấp khu vực chung.
  + **Mở rộng:** Chi phí để mở rộng tiện nghi hoặc xây dựng các cấu trúc bổ sung.
* **Chi phí dự phòng:** Phụ cấp cho các chi phí bất ngờ hoặc thay đổi thị trường.

#### 3. Thông tin xây dựng:

* **Quy mô:** Quy mô xây dựng, số lượng căn hộ, diện tích chung.
* **Tuổi:** Tuổi xây dựng để ước tính chi phí bảo trì và sửa chữa.
* **Điều kiện:** Hiện trạng của tòa nhà, các vấn đề cần được giải quyết.
* **Tiện nghi:** Các tiện nghi bao gồm như hồ bơi, phòng tập thể dục, sân chơi.

#### 4. Thông tin thị trường:

* **Giá thuê:** Giá thuê trung bình cho các tòa nhà tương tự trong khu vực.
* **Chi phí sinh hoạt:** Chi phí sinh hoạt tổng thể trong khu vực để dự báo chi phí liên quan.
* **Quy định:** Các quy định liên quan đến quản lý chung cư, thuế, lao động.

#### 5. Thông tin cư trú:

* **Số lượng:** Số lượng cư dân hiện tại và dự kiến.
* **Hồ sơ cư trú:** Thông tin liên hệ, lịch sử thanh toán của từng hộ gia đình.
* **Yêu cầu của cư dân:** Yêu cầu và phản hồi từ cư dân về các dịch vụ và tiện nghi.

**Quản lý ngân sách hiệu quả sẽ giúp:**

* **Đảm bảo tòa nhà hoạt động ổn định:** Đảm bảo đủ kinh phí cho việc bảo trì, sửa chữa.
* **Tối ưu chi phí:** Tránh lãng phí và tìm giải pháp tiết kiệm chi phí.
* **Nâng cao sự hài lòng của cư dân:** Đảm bảo chất lượng dịch vụ và tiện nghi.
* **Tuân thủ pháp luật:** Đảm bảo mọi khoản thu nhập, chi phí được ghi chép rõ ràng và đúng quy định.