

Số: 154/2025/TB-BQT

Hà Nội, ngày 23 tháng 04 năm 2025

THÔNG BÁO

Kết quả đánh giá lựa chọn nhà thầu gói thầu “Cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark City giai đoạn 2025-2026”

Kính gửi: Quý cư dân nhà chung cư Sapphire.

- Căn cứ Luật nhà ở 2023;
- Căn cứ Thông tư 05/2024/TT-BXD của Bộ xây dựng ngày 31/7/2025 ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Biên bản Hội nghị thường niên nhà chung cư Sapphire năm 2023 tổ chức ngày 25/6/2023;
- Căn cứ Biên bản Hội nghị thường niên nhà chung cư Sapphire năm 2024 tổ chức ngày 21/7/2024;
- Căn cứ Biên bản họp Ban quản trị số 153/2025/BBH-BQT ngày 23/4/2025 về việc thông qua danh sách nhà thầu đáp ứng tiêu chuẩn HSMT.

Căn cứ vào nhu cầu thực tiễn và tình hình vận hành thực tế của Nhà chung cư Sapphire, Ban Quản trị đã tổ chức chào thầu, gói thầu “Cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành nhà chung cư Sapphire, giai đoạn 2025-2026” theo quy trình công khai, minh bạch. Kính gửi đến quý Cư dân kết quả như sau:

1. **Tên gói thầu:** Cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành nhà chung cư Sapphire, giai đoạn 2025-2026.
2. **Hình thức lựa chọn:** Chào giá cạnh tranh.
3. **Thời gian thực hiện hợp đồng:** 12 tháng.
4. **Tổng số đơn vị mua hồ sơ:** 05 đơn vị.
5. **Thời gian phát hành hồ sơ mời thầu:**
Từ 8h00 ngày 17/02/2025 đến 19h00 ngày 15/3/2025
6. **Thời gian nhận hồ sơ:**
Từ 8h00 ngày 17/02/2025 đến 19h00 ngày 15/3/2025
7. **Danh sách các đơn vị nộp hồ sơ dự thầu:**
 - Công ty TNHH VVC Green.
 - Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác tòa nhà VNPT (PMC).
8. **Tiêu chuẩn đánh giá gồm:**
 - Đánh giá tính hợp lệ của Hồ sơ dự thầu;
 - Đánh giá Năng lực và kinh nghiệm, gồm: năng lực cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành nhà chung cư; Nhân sự chủ chốt và thiết bị chủ yếu;
 - Tiêu chuẩn về kỹ thuật: Nội dung đề xuất dịch vụ quản lý vận hành;
 - Tiêu chuẩn về tài chính: Giá dịch vụ và tính hợp lý của chi phí.

9. Kết quả đánh giá:

Trên cơ sở đánh giá minh bạch, khách quan và đối chiếu đầy đủ với các tiêu chuẩn quy định trong Hồ sơ mời thầu, Ban Quản trị kính đề xuất danh sách các đơn vị quản lý vận hành để cư dân xem xét và lựa chọn thông qua:

9.1 Công ty TNHH VVC Green:

- Đánh giá năng lực theo HSMT: **Đạt**
- Điểm kỹ thuật theo HSMT: **805/1000 điểm**
- Đơn giá chào nộp theo hồ sơ dự thầu:
 - + Giá dịch vụ: **8.250 VNĐ/m²**
 - + Tiền kết dư dự kiến: **81.371.285 VNĐ/tháng (976.455.420 VNĐ/năm)**
 - + Tiềm ích bổ sung cư dân được hưởng: đầu tư điều hòa thang máy nếu ký hợp đồng 2 năm.

SAU THƯỜNG THẢO:

a) Phương án tiềm ích (Phương án 1):

+ Phương thức quản lý Quỹ vận hành: Đồng chủ tài khoản BQT và Đơn vị Quản lý vận hành

- + Giá dịch vụ: **8.250 VNĐ/m²**
- + Tiền kết dư dự kiến: **88.197.285 VNĐ/tháng (1.058.367.420 VNĐ/năm)**
- + Tiềm ích cư bổ sung cư dân được hưởng: Xem bảng 1.

(chi tiết theo Biên bản số 147/2025/BBH-BQT ngày 19/4/2024)

Bảng 1. Bảng đề xuất các tiềm ích cư dân được hưởng của VVC Green (PA1).

STT	DỊCH VỤ CƯ DÂN ĐƯỢC THỤ HƯỞNG	PHƯƠNG ÁN CỤ THỂ	CHI PHÍ ƯỚC TÍNH	TIỀN ĐỘ TRIỂN KHAI DỰ KIẾN	GHI CHÚ
1	Đầu tư lắp đặt toàn bộ điều hòa thang máy	Chi phí đầu tư điều hòa thang máy dự kiến 600 đến 700 triệu và bao gồm chi phí tiền điện vận hành điều hòa theo thời gian và nhu cầu linh hoạt	600-700 triệu đồng	Bắt đầu triển khai từ tháng thứ nhất, kết thúc trong tháng thứ 2 vận hành.	
2	Bổ sung tranh treo tường sảnh tầng 1	Bổ sung 03 tranh chủ đề về Hà Nội hoặc Thiên nhiên kích thước (1x1,5)m tại sảnh tầng 1 mỗi tòa	01 triệu/1 tranh	Triển khai trong tháng thứ hai vận hành	
3	Nâng cấp ánh sáng tại sảnh tầng 1 Tòa nhà	Bổ sung đèn chiếu tranh, bổ sung hoặc thay đổi ánh sáng cho các khu vực điểm nhấn trung tâm của sảnh như quầy lễ tân	Dự kiến chi phí nâng cấp 25 triệu đồng	Triển khai trong tháng thứ hai vận hành	

STT	DỊCH VỤ CƯ DÂN ĐƯỢC THỤ HƯỞNG	PHƯƠNG ÁN CỤ THỂ	CHI PHÍ ƯỚC TÍNH	TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI DỰ KIẾN	GHI CHÚ
4	Tổ chức sự kiện quy mô vào các dịp 1/6; rằm trung thu, Noel, Tết âm lịch	Cây thông Noel cao 8-10m; tổ chức sự kiện các ngày 1/6; trung thu, hội chợ tết kèm theo chương trình nghệ thuật với ngân sách không dưới 60 triệu/1 sự kiện	Dự kiến 60 triệu/ 1 sự kiện	Triển khai vào các ngày lễ	
5	Hỗ trợ dịch vụ kỹ thuật miễn phí cho căn hộ Cư dân	Tất các các lỗi hỏng thuộc phạm vi sửa chữa nhỏ (điện, nước) trong căn hộ sẽ được kiểm tra, tư vấn phương án và sửa chữa nhân công không tính phí	Miễn phí	Triển khai ngay sau khi vào vận hành chính thức	
6	Cung cấp hoa theo mùa trước sảnh chính tầng 1	Định kỳ 2-3 tháng sẽ thay đổi và trồng lại các loại hoa theo mùa tại vị trí bồn hoa khu vực trước sảnh tầng 1 của từng tòa	Dự kiến 120 triệu/ 1 năm	Triển khai trong tháng thứ nhất vận hành	
7	Cung cấp hoa tươi tại quầy lễ tân tầng 1	Định kỳ 1 tuần 1 bình hoa tươi tại quầy lễ tân tầng 1 của sảnh chính tòa nhà và được thay đổi chủng loại thường xuyên	Dự kiến 50 triệu/ 1 năm	Triển khai ngay sau khi vào vận hành chính thức	
8	Cung cấp gói sửa chữa nhỏ tại các khu vực sở hữu chung	Các hỏng hóc hạ tầng ngoài nhà như: Đá, gạch, trám vữa sơn sửa ngoài nhà; các hỏng hóc, sửa chữa đồ chơi khu vui chơi trẻ em; sơn sửa lại lư hương sẽ được sửa chữa và cải tạo mới với ngân sách dự kiến không nhỏ hơn 200 triệu/1 năm	Dự kiến 200 triệu/1 năm	Triển khai ngay sau khi vào vận hành chính thức	
9.1	Vệ sinh lau kính ngoài nhà 02 lần/năm	Toàn bộ kính mặt ngoài sẽ được vệ sinh làm sạch định kỳ		Triển khai 6 tháng 1 lần	Tùy chọn 9.1 hoặc 9.2
9.2	Vệ sinh lau kính ngoài nhà 01 lần/năm, kèm cung cấp dịch vụ bảo dưỡng miễn phí 01 máy điều hòa cho căn hộ	- Toàn bộ kính mặt ngoài sẽ được vệ sinh làm sạch định kỳ - Bảo dưỡng miễn phí 01 máy điều hòa cho mỗi căn hộ, không bao gồm thay thế vật tư, thiết bị			Không quy đổi thành tiền nếu không có nhu cầu sử dụng dịch vụ bảo dưỡng điều hòa
10	Nguồn thu quảng cáo thang máy về tài khoản BQT	Nguồn thu quảng cáo thang máy về tài khoản BQT sau khi phân bổ các chi phí theo quy định pháp luật hiện hành			

b) Phương án tiết kiệm (Phương án 2):

- + Phương thức quản lý Quỹ vận hành: Đồng chủ tài khoản BQT và Đơn vị Quản lý vận hành
- + Giá dịch vụ: **8.000 VNĐ/m²**

- + Tiền kết dư dự kiến: **50.588.640 VNĐ/tháng (607.063.680 VNĐ/năm)**
- + Tiện ích cư bổ sung cư dân được hưởng: *Xem bảng 2.*
(chi tiết theo Biên bản số 147/2025/BBH-BQT 19/4/2024)

Bảng 2. Bảng đề xuất các tiện ích cư dân được hưởng của VVC Green (PA2).

STT	HẠNG MỤC DỊCH VỤ CUNG CẤP CƯ DÂN ĐƯỢC THỤ HƯỞNG	PHƯƠNG ÁN CỤ THỂ	CHI PHÍ ƯỚC TÍNH	TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI DỰ KIẾN	GHI CHÚ
1	Đầu tư lắp đặt 1/2 số lượng điều hòa thang máy	Chi phí đầu tư điều hòa thang máy dự kiến 300 đến 400 triệu và bao gồm chi phí tiền điện vận hành điều hòa theo thời gian và theo mùa (5 tháng/1 năm)	300-400 triệu đồng	Bắt đầu triển khai từ tháng thứ nhất, kết thúc trong tháng thứ 2 vận hành.	
2	Bổ sung tranh treo tường sảnh tầng 1	Bổ sung 03 tranh chủ đề về Hà Nội hoặc Thiên nhiên kích thước (1x1,5)m tại sảnh tầng 1 mỗi tòa	01 triệu/1 tranh	Triển khai trong tháng thứ hai vận hành	
3	Nâng cấp ánh sáng tại sảnh tầng 1 Tòa nhà	Bổ sung đèn chiếu tranh, bổ sung hoặc thay đổi ánh sáng cho các khu vực điểm nhấn trung tâm của sảnh như quầy lễ tân	Dự kiến chi phí nâng cấp 25 triệu đồng	Triển khai trong tháng thứ hai vận hành	
4	Hỗ trợ dịch vụ kỹ thuật miễn phí cho căn hộ Cư dân	Tất các các lỗi hỏng thuộc phạm vi trong căn hộ sẽ được kiểm tra, tư vấn phương án và sửa chữa nhân công không tính phí	Miễn phí	Triển khai ngay sau khi vào vận hành chính thức	
5	Cung cấp hoa theo mùa trước sảnh chính tầng 1	Định kỳ 2-3 tháng sẽ thay đổi và trồng lại các loại hoa theo mùa tại vị trí bồn hoa khu vực trước sảnh tầng 1 của từng tòa	Dự kiến 120 triệu/ 1 năm	Triển khai trong tháng thứ nhất vận hành	
6	Cung cấp hoa tươi tại quầy lễ tân tầng 1	Định kỳ 1 tuần 1 bình hoa tươi tại quầy lễ tân tầng 1 của sảnh chính tòa nhà và được thay đổi chủng loại thường xuyên	Dự kiến 50 triệu/ 1 năm	Triển khai ngay sau khi vào vận hành chính thức	
7	Cung cấp gói sửa chữa nhỏ	Các hỏng hóc hạ tầng ngoài nhà như: Đá, gạch, trám vữa sơn sửa ngoài nhà; các hỏng hóc, sửa chữa đồ chơi khu vui chơi trẻ em; sơn sửa lại lưu hương sẽ được sửa chữa và cải tạo mới với ngân sách dự kiến không nhỏ hơn 200 triệu/1 năm	Dự kiến 200 triệu/1 năm	Triển khai ngay sau khi vào vận hành chính thức	
8.1	Vệ sinh lau kính ngoài nhà 02 lần/năm	Toàn bộ kính mặt ngoài sẽ được vệ sinh làm sạch định kỳ		Triển khai 6 tháng 1 lần	Tùy chọn 8.1 hoặc 8.2

STT	HẠNG MỤC DỊCH VỤ CUNG CẤP CƯ DÂN ĐƯỢC THỤ HƯỞNG	PHƯƠNG ÁN CỤ THỂ	CHI PHÍ ƯỚC TÍNH	TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI DỰ KIẾN	GHI CHÚ
8.2	Vệ sinh lau kính ngoài nhà 01 lần/năm, kèm cung cấp dịch vụ bảo dưỡng miễn phí 01 máy điều hòa cho căn hộ	- Toàn bộ kính mặt ngoài sẽ được vệ sinh làm sạch định kỳ - Bảo dưỡng miễn phí 01 máy điều hòa cho căn hộ, không bao gồm thay thế vật tư, thiết bị			Không quy đổi thành tiền nếu không có nhu cầu sử dụng dịch vụ bảo dưỡng điều hòa
9	Nguồn thu quảng cáo thang máy về tài khoản BQT	Nguồn thu quảng cáo thang máy về tài khoản BQT sau khi phân bổ các chi phí theo quy định pháp luật hiện hành			

9.2 Công ty cổ phần Quản lý và khai thác tòa nhà VNPT:

- Đánh giá năng lực theo HSMT: **Đạt**
- Điểm kỹ thuật theo HSMT: **896/1000 điểm**
- Đơn giá chào nộp theo hồ sơ dự thầu:
 - + Giá dịch vụ: **8.250 VNĐ/m²**
 - + Tiền kết dư dự kiến: **47.456.229 VNĐ/tháng (569.474.748 VNĐ/năm)**
 - + Tiềm ích bổ sung cư dân được hưởng: lắp đặt bổ sung 05 đàn piano tại sảnh tầng 1 mỗi tòa.

SAU THƯƠNG THẢO:

- + Phương thức quản lý Quỹ vận hành: Đồng chủ tài khoản BQT và Đơn vị Quản lý vận hành
- + Giá dịch vụ: **8.250 VNĐ/m²**
- + Tiền kết dư dự kiến: **47.930.806 VNĐ/tháng (575.169.672 VNĐ/năm)**
- + Tiềm ích cư bổ sung cư dân được hưởng: Xem bảng 3.
(chi tiết theo Biên bản số 152/2025/BBH-BQT ngày 22/4/2024)

Bảng 3. Bảng đề xuất các tiềm ích cư dân được hưởng của PMC.

STT	DỊCH VỤ CƯ DÂN ĐƯỢC THỤ HƯỞNG	PHƯƠNG ÁN CỤ THỂ	CHI PHÍ ƯỚC TÍNH	TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI DỰ KIẾN	GHI CHÚ
1	Đầu tư lắp đặt toàn bộ điều hòa thang máy	Bao gồm trong phí dịch vụ 7500đ/m ² . Tài sản thuộc cư dân. Trường hợp PMC làm 12 tháng giá trị khấu hao còn lại Bên A thanh toán cho Bên B	831.600.000 VNĐ	Sau 03 tháng triển khai hợp đồng QLVH.	Điều kiện thu đủ phí từ các chủ sở hữu
2	Bổ sung tranh treo tường sảnh tầng 1	Sau khi có kết dư		Sau 03 tháng triển khai hợp đồng QLVH.	Điều kiện thu đủ phí từ các chủ sở hữu
3	Nâng cấp ánh sáng tại sảnh tầng 1 Tòa nhà	Khảo sát sau khi có kết dư		Sau 03 tháng triển khai hợp đồng QLVH.	Điều kiện thu đủ phí từ các chủ sở hữu

STT	DỊCH VỤ CƯ DÂN ĐƯỢC THỤ HƯỞNG	PHƯƠNG ÁN CỤ THỂ	CHI PHÍ ƯỚC TÍNH	TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI DỰ KIẾN	GHI CHÚ
4	Tổ chức sự kiện quy mô vào các dịp 1/6; rằm trung thu, Noel, Tết âm lịch	Mời bên sự kiện thiết kế, lấy 3 báo giá hoặc triển khai chào giá cạnh tranh	140.000.000 cho 4 sự kiện	Theo yêu cầu từng sự kiện. Đề xuất trước tối thiểu 30 ngày khi sự kiện diễn ra	Điều kiện thu đủ phí từ các chủ sở hữu
5	Hỗ trợ dịch vụ kỹ thuật miễn phí cho căn hộ Cư dân	Hỗ trợ nhân công: Vật tư Cư dân mua. (Ưu tiên vận hành hệ thống kỹ thuật chung của tòa nhà)		Ngay sau khi ký hợp đồng QLVH	Điều kiện thu đủ phí từ các chủ sở hữu
6	Cung cấp hoa theo mùa sân vườn nội khu	Sau khi có kết dư.			Điều kiện thu đủ phí từ các chủ sở hữu
7	Cung cấp hoa tươi tại quầy lễ tân tầng 1	Hàng ngày hoa tươi sảnh tầng 1 cho 5 sảnh	Dự kiến 5.000.000 vnd/ tháng	Ngay sau khi ký hợp đồng QLVH	Điều kiện thu đủ phí từ các chủ sở hữu
8	Cung cấp gói sửa chữa nhỏ tại các khu vực sở hữu chung	PMC bổ sung làm rõ hạng mục sửa chữa nhỏ		03 tháng sau khi thực hiện HĐ QLVH	Điều kiện thu đủ phí từ các chủ sở hữu
9	Nguồn thu quảng cáo thang máy về tài khoản BQT	Nguồn thu quảng cáo thang máy về tài khoản BQT sau khi phân bổ các chi phí theo quy định pháp luật hiện hành			

10. Lý do lựa chọn:

- Hồ sơ đầy đủ, hợp lệ.
- Đơn vị có kinh nghiệm quản lý vận hành các tòa nhà tương đương.
- Giá dịch vụ đáp ứng yêu cầu Hồ sơ mời thầu.

Ban Quản trị trân trọng cảm ơn sự quan tâm, đóng góp và đồng hành của Quý Cư dân trong suốt thời gian qua. Với tinh thần cầu thị và tuân thủ quy định pháp luật, BQT sẽ thực hiện đầy đủ, công khai và minh bạch các bước tiếp theo trong quy trình lựa chọn đơn vị quản lý vận hành. BQT mong nhận được các ý kiến đóng góp xây dựng từ Quý Cư dân – những người chủ thực sự của Nhà chung cư Sapphire – để quá trình lựa chọn đơn vị quản lý vận hành được thực hiện trên nền tảng đồng thuận, vì lợi ích thiết thực và lâu dài của cộng đồng cư dân Sapphire.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND P.Phú Diễn (b/c);
- Cty VVC;
- Cty PMC;
- BKS (p/h);
- Bảng tin cư dân;
- Website, Zalo;
- Lưu: BQT.

TM. BAN QUẢN TRỊ
TRƯỞNG BAN



Cao Tiến Nam