



**TỔNG HỢP DỰ TOÁN QUỸ BẢO TRÌ GIAI ĐOẠN 2025-2026**

Stt		Số tiền	Ghi chú
1	Hút Bể phốt, bể mỡ	200.000.000	Theo Ước tính ban đầu. Chi phí phát sinh thực tế thực tế phát sinh, BQT thực hiện các thủ tục mua sắm theo đúng quy định
2	Thay thế, sửa chữa máy bơm, tủ bơm hồ pit, máy khuấy bùn và các thiết bị liên quan tới xử lý hệ thống nước thải...	451.000.000	
3	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại	965.302.000	
4	Các hạng mục khác	295.000.000	
5	Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại	330.000.000	
6	Chống thấm tòa nhà	1.000.000.000	
7	Hệ thống điện	735.000.000	
8	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera	1.065.000.000	
9	Hệ thống nước	357.000.000	
10	Hệ thống PCCC - Đèn exit, mắt ếch, đèn sự cố thoát hiểm	853.200.000	
11	Hệ thống PCCC - Hợp đồng bảo trì	872.400.790	
12	Hệ thống PCCC - Dự kiến mua vật tư hỏng hóc	200.000.000	
13	Hệ thống PCCC - Khác	335.500.000	
14	Thang máy - Bảo trì	1.570.000.000	
15	Thang máy - Đánh giá tổng thể tình trạng	125.280.000	
16	Thang máy - Điều hòa, tiền điện cho phòng máy	400.000.000	
17	Thang máy - Khác	30.000.000	
18	Thang máy - Lắp điều hòa cho Phòng máy	500.000.000	
19	Thang máy - Thay cáp	1.860.000.000	
20	Sảnh tòa nhà	2.000.000.000	
	<b>Tổng Dự toán năm 2025-2026 ()</b>	<b>14.144.682.790</b>	
	<b>Dự phòng 10%</b>	<b>1.414.468.279</b>	
	<b>Tổng</b>	<b>15.559.151.069</b>	

## BẢO CÁO ĐÁNH GIÁ HỆ THỐNG KỸ THUẬT VÀ DỰ TOÁN CHI PHÍ TÒA NHÀ SAPPHIRE

Tổng số tiền Dự trữ bảo trì, sửa chữa  
10% Dự phòng phát sinh

15.559.151.069

1.414.468.279

3.506.680.790

Phần chung:

Phần riêng:

10.638.002.000 VND

STT	Tòa	Hạng mục hệ thống	Vận hành/sự cố kỹ thuật	Mức độ cấp thiết	Khuyến cáo / Đề xuất	Dự toán kinh phí bảo trì, vật tư thay thế (VND)	Cơ sở tính toán	Phân Nhóm
<b>Phần riêng</b>						<b>10.638.002.000</b>		
1	S1	Bom tăng áp PCCC mái tòa S1	Kỹ thuật tòa nhà và nhà thầu bảo trì PCCC kiểm tra bị cháy động cơ	Cấp 1	Bơm bù không hoạt động dẫn đến không duy trì áp suất cài đặt hệ thống, nếu không xử lý sớm ảnh hưởng đến bơm chính và ảnh hưởng đến hệ thống chữa cháy của tòa. Đề nghị xử lý sớm	50.000.000	Tạm tính	Hệ thống PCCC - Khác
2	S1	Thiết bị báo cháy, chữa cháy	Tòa S1: Hông nút nhấn tầng 20 và tầng 12A. Quạt hút khói FES-1.1 hông khởi động từ cần thay thế. Phòng bơm mái hông công tác áp suất.	Cấp 1	Thay thế sớm các thiết bị hông để đảm bảo công tác PCCC=> Lấy báo giá nút ấn, hông notifile 615.0000	5.000.000	theo cách tính: 02 NÚT NHẤN KHẨN CẤP. 01 Kkdt. 01 Ctac áp suất => thực tế ghi nhận theo báo giá 5tr 2*1430000+1150000+990000	Hệ thống PCCC - Khác
3	S1	Exit thoát hiểm, đèn mắt ếch, đèn sự cố (Exit: .)	Kỹ thuật tòa nhà kiểm tra Đèn exit bị hông, pin, đèn mắt ếch, đèn sự cố hông không hoạt động bộ phận kỹ thuật đã gửi báo cáo hệ thống PCCC tới BQT.	Cấp 1	Đèn exit bị hông pin, đèn khi xảy ra sự cố, đèn mắt ếch, không duy trì chiếu sáng để chỉ hướng thoát hiểm, thoát nạn. Đề nghị xử lý sớm BQL đã gửi báo cáo PCCC BQT	96.400.000	157/837 HỒNG ĐƠN GIÁ DỰ KIẾN 400K/CÁI, DỰ TÍNH THAY 10% tổng CÁI/NĂM. TỔNG HỒNG 241	Hệ thống PCCC - Đèn exit, mắt ếch, đèn sự cố thoát hiểm
4	S1	Bể nước mái tòa S1	Nắp bể nước bị hông	Cấp 2	Để đảm bảo an toàn trong quá trình vận hành, cũng như rủi ro vật thể bay vào để nghị xử lý sớm	5.000.000		Hệ thống nước
5	S1	Bể nước mái S1	Bể nước mái S1 bị rò rỉ 03 vị trí tấm ghép kết nối	Cấp 2	- Bể nước bị rò rỉ gây thất thoát nước ảnh hưởng đến vận hành. Đề xuất sửa chữa thay thế	15.000.000	Tạm tính	Hệ thống nước
6	S1	Van giám áp tháp	Cụm giám áp hông cần thay thế sớm	Cấp 2	Dự phòng VT cho một số van có thể hông	50.000.000	03 Van giám áp nước sinh hoạt ghi nhận theo thực tế, dự phòng 02 van: 2*10000000+3*1000000	Hệ thống nước
7	S1	Bảo trì thang máy cư dân	Gói Plus ký 1 năm cho 29 thang -KONE BG (giá trị tạm tính do PKT BQL không có HD ký của Conimec với BQT)	Cấp 1	Gói Plus ký 1 năm cho 29 thang -KONE BG (giá trị tạm tính do PKT BQL không có HD ký của Conimec với BQT)	325.000.000	Theo Hợp đồng với Conimec đã ký	Thang máy - Bảo trì
8	S1	Kiểm định thang máy	Kiểm định theo tiêu chuẩn thietis bị nghiệm ngặt về an toàn	Cấp 1	Dự trữ kiểm định thang gần hết hạn trong 2025	6.000.000	dự trữ kiểm định 2 thang	Thang máy - Khác
9	S1	Thay thế cáp tải thang máy	Theo biên bản của nhà thầu bảo trì thang máy hệ thống cáp tải đang bị mòn, xước.	Cấp 1	Thay cáp thang máy theo khuyến cáo của nhà thầu	372.000.000	dự trữ thay thế cáp tải 2 thang (12 sợi) Theo báo giá Comeric chào giá 186tr/ thang	Thang máy - Thay cáp
10	S1	Điều hòa sinh, điều hòa phòng sinh hoạt công đồng	01 số điều hòa các phòng chức năng tòa S5, S3, S1, S2 và S4 bị lỗi. Chưa có nhà thầu bảo trì chuyên sâu.	Cấp 1	Đề xuất thuê đơn vị nhà thầu chuyên sâu để kiểm tra rà soát hệ thống điều hòa sinh, phòng sinh hoạt công đồng. Đề phục vụ cư dân trong mùa hè này.	20.000.000	Tạm tính bao gồm sửa chữa, bảo dưỡng, nạp gas sau nhiều năm không bảo dưỡng. Chi phí thực tế theo kết quả lựa chọn nhà thầu.	Các hạng mục khác
11	S1	Hệ thống quạt hút khói, tăng áp, cấp gió tươi hành lang, nhà rác trên mái các tòa. Hệ thống quạt cấp và hút tầng hầm	Các mô tả hạn gi, giá moto hạn gi, ống gió hạn gi cần được bảo trì, sửa chữa	Cấp 2	Hệ thống vận hành khoảng 6 năm các thiết bị xuống cấp hạn gi. Đề xuất bảo trì chuyên sâu, vệ sinh, sơn sửa	15.000.000	bảo trì+ sửa chữa thay thế thiết bị Dự trữ chi phí sửa chữa thay thế thiết bị + thay thế/ sơn sửa ống gió oxy hóa	Hệ thống PCCC - Khác
12	S1	Quạt hút khói tòa S1	Kỹ thuật tòa nhà và nhà thầu bảo trì pccc kiểm tra khởi động từ cho quạt hút khói S1 bị hông	Cấp 1	Khởi động từ hông do vậy khi có sự cố quạt hút khói không hoạt động gây nguy hiểm cho cư dân khi có sự cố xảy ra. Đề nghị xử lý ngay	7.500.000	Dự kiến đơn giá thay thế khởi động từ Dự trữ chi phí sửa chữa thay thế thiết bị + thay thế/ sơn sửa ống gió oxy hóa	Hệ thống PCCC - Khác
13	S1	Lắp đặt điều hòa phòng thang máy mái tòa nhà	Để đảm bảo tuổi thọ máy kéo, biến tần và một số thiết bị của thang máy trong khoảng 30 độ C cần lắp thêm 02 điều hòa công suất 48.000BTU	Cấp 2	Lắp đặt điều hòa giải nhiệt cho phòng máy, tránh phát sinh các lỗi do bị ảnh hưởng của nhiệt độ phòng máy	100.000.000	2 chiếc điều hòa 48.000 + vật tư lắp đặt	Thang máy - Lắp điều hòa cho Phòng máy
14	S1	Access control	Tòa S1: Cửa B1 thiếu 01 cục hút từ, vị trí hông phát sinh	Cấp 2	Sửa chữa/thay thế thiết bị hông	10.000.000	Dự trữ thuê đơn vị bảo trì 1 lần/năm và thay thế thiết bị hông.	Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
15	S1	Hệ thống PA	Bảo trì hệ thống PA đảm bảo khi có tín hiệu báo cháy các zoon được kích hoạt	Cấp 2	Đã đầu nối các zone từ âm ly bị hông vào bộ điều khiển trung tâm các zone hiện tại hoạt động bình thường. Đề xuất BQT thay thế bảo trì chuyên sâu hệ thống PA	30.000.000	Dự trữ thuê đơn vị bảo trì 1 lần/năm và thay thế thiết bị hông.	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
16	S1	Hệ thống camera	Tòa S1: Hông 1 ổ cứng (NVR), hông 2 cam (tầng mái, hầm xe máy) + bảo trì các camera	Cấp 2	Hệ thống lỗi không đảm bảo an toàn khi lưu dữ liệu. Một số mắt camera hông không thể check khi có sự vụ cần đến. Không đảm bảo đến an ninh tòa nhà	40.000.000	Thuê đơn vị bảo trì + sửa chữa thay thế 02 camera, 01 ổ cứng, 02 màn hình + dự phòng 20.000.000 sửa chữa thay thế thiết bị	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera

17	S1	UPS các phòng cam	Tòa S1. Lỗi UPS MAKELSAN 3KVA	Cấp 2	Hiện các UPS lỗi làm cho hệ thống điện như như BMS, Camera, PA hoạt động không ổn định khi có sự cố	5.000.000	Đơn giá tham khảo trên mạng 3KVA: 15 triệu, 10KVA: 60 triệu Tạm tính chi phí sửa chữa 5 triệu cho 3KVA, 15 triệu/cái cho loại 10 KVA. Chi phí thực tế theo báo giá	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
18	S1	Kim thu sét	Một số kim thu sét các toà mất trong đợt bão yagi	Cấp 2	Mua bộ sung đảm bảo an toàn về chống sét	5.000.000		Các hạng mục khác
19	S1	Bóng điện thay thế hành lang các toà ( 20 % của tổng bóng dự án 5146 cái)	Thay thế đèn cháy, hỏng tại các khu vực	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	64.839.600	5146x20%x63.000/1c (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
20	S1	Bóng điện thay thế cầu thang bộ (30 % của tổng bóng dự án 1225 cái)	Thay thế đèn cháy, hỏng tại các khu vực	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	20.320.000	1225x30%x31.000/1c (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
21	S1	Bóng đèn thay thế nhà rác 0,6m (30% của D5 156 cái)	Thay thế đèn cháy, hỏng tại các khu vực	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	1.450.800	156x30%x31.000/1c (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
22	S1	Bóng đèn thay thế nhà rác 1,2m (30% của S1,S2,S3,S4 312 cái)	Thay thế đèn cháy, hỏng tại các khu vực	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	6.552.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
23	S1	Bóng đèn thay thế hầm xe máy 1,2m(30% của tổng dự án 500 cái)	Thay thế đèn cháy, hỏng tại các khu vực	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	10.500.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
24	S1	Đèn hắt các sảnh thang máy(30% của tổng dự án mỗi tầng 25 m)	Dây đèn led các sảnh chờ thang máy các toà đang bị cháy, đứt đoạn không sáng.	Cấp 2	Đề nghị mua vật tư để thay thế các vị trí sảnh hành lang không sáng.	31.500.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
25	S1	Đu dây sửa chữa thấm ngấm ngoài nhà	Xử Lý chống thấm mặt ngoài	Cấp 3	Làm chống thấm các khu vực bị thấm mặt ngoài vào bên trong căn hộ, khu vực chung Ngoại trừ phần Bảo hành của Chủ đầu tư	200.000.000	Tạm tính, trường hợp thuộc trách nhiệm bảo Hành của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tư phải trả. Chi phí thực tế theo dự toán chi tiết	Chống thấm tòa nhà
26	S1	Sửa chữa gạch hành lang tầng, nứt tường hành lang căn hộ	Sửa chữa các khu vực hỏng hóc	Cấp 2	Đề xuất thuê nhà thầu sửa chữa cho Cư dân và gạch hành lang khu vực chung. Danh sách BQL đã gửi báo cáo email BQT	40.000.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
27	S1	Khóa cửa, tay nắm cửa	Sửa chữa các khu vực hỏng hóc	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	50.000.000	Tạm tính	Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
28	S1	Tay đẩy thủy lực, bản lề thủy lực	Sửa chữa các khu vực hỏng hóc	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Hệ thống PCCC - Khác
29	S1	Hệ thống cửa kính	Sửa chữa các khu vực hỏng hóc	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
30	S1	Hệ thống cửa thang bộ thoát hiểm	Sửa chữa các khu vực hỏng hóc	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
31	S1	Hệ thống cửa lạng mục WC	Sửa chữa các khu vực hỏng hóc	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
32	S1	Tiền điện chạy điều hòa cabin thang máy	Phòng máy của 1 thang máy đặt trên đỉnh tòa nhà, rất nóng, có nguy cơ làm cháy hỏng thiết bị, giảm tuổi thọ. <i>Hàng thiếu bù rùi có đến tình mạng, sức khỏe cư dân. Giá biến</i>	Cấp 1	Cần lắp điều hòa	80.000.000	Tạm tính, chi phí theo thực tế hóa đơn Tiền điện chạy điều hòa dự trừ 10 triệu/ tháng <i>chạy 4 tháng/năm</i>	Thang máy - Điều hòa, tiền điện cho phòng máy
33	S1	Thay thế Gạch, hệ thống đèn sảnh lễ tân	Sửa chữa đẹp hơn, như Khu Ruby	Cấp 3	Sửa chữa đẹp hơn, như Khu Ruby	400.000.000	Tạm tính	Sảnh tòa nhà
34	S2	Thiết bị báo cháy, chữa cháy	Tòa S2: Nút nhấn tầng 23, tầng 15 hỏng, đầu báo nhiệt bếp - CH3603 hỏng.	Cấp 1	Thay thế sớm các thiết bị hỏng để đảm bảo công tác PCCC. Cần được báo tri hệ thống định kỳ	4.000.000	02 NÚT NHẤN KHẨN CẤP 01 đầu báo nhiệt => thực tế ghi nhận theo báo giá 4tr	Hệ thống PCCC - Khác
35	S2	Exit thoát hiểm, đèn mắt ếch, đèn sự cố (Exit, )	Kỹ thuật tòa nhà kiểm tra Đèn exit bị hỏng, pin , đèn mắt ếch, đèn sự cố hỏng không hoạt động bỏ phần kỹ thuật đã gửi báo cáo hệ thống PCCC tới BQT.	Cấp 1	Đèn exit bị hỏng pin, đèn khi xảy ra sự cố, đèn mắt ếch, không duy trì chiếu sáng để chỉ hướng thoát hiểm, thoát nạn. Đề nghị xử lý sớm BQL đã gửi báo cáo PCCC BQT	109.600.000	190/837 HONG HONG ĐƠN GIÁ DỰ KIẾN 10% tổng hỏng/năm:TỔNG HONG 274	Hệ thống PCCC - Đèn exit, mắt ếch, đèn sự cố thoát hiểm
36	S2	Bể nước mái toà S2	Nắp bể nước bị hỏng	Cấp 2	Đề đảm bảo an toàn trong quá trình vận hành, cũng như rùi ro vật thể bay vào để nghị xử lý sớm	5.000.000	Tạm tính	Hệ thống nước
37	S2	Bể mái toà S2	- Bể nước mái toà S2 có 11 điểm rò nước vị trí bulong, điểm lắp ghép giữa 2 tấm - Đồng hồ bể mái hỏng	Cấp 2	Bể nước nhiều điểm rò rỉ gây thất thoát nước, ảnh hưởng đến vận hành hệ thống đồng hồ hỏng làm không theo dõi được lượng nước bơm vào bể.	5.000.000	Tạm tính	Hệ thống nước
38	S2	Van giám áp thấp	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Dự phòng VT 01 van hỏng	10.000.000	Van giám áp nước sinh hoạt	Hệ thống nước
39	S2	Bảo trì thang máy cư dân, thay thế thiết bị hỏng hóc cho 1 năm	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Gói Plus ký 1 năm cho 29 thang -KONE BG (giá trị tạm tính do PKT BQL không có HD ký của Conimec với BQT)=> thay thế thiết bị lớn hỏng	325.000.000	Theo Hợp đồng với Conimec đã ký	Thang máy - Bảo trì
40	S2	Kiểm định thang máy	Kiểm định theo tiêu chuẩn thiets bị nghiệm ngặt về an toàn	Cấp 1	Dự trữ kiểm định thang gắn hết hạn trong 2025	6.000.000	dự trữ kiểm định 2 thang	Thang máy - Khác
41	S2	Thay thế cáp tại thang máy	Theo biên bản của nhà thầu báo tri thang máy hệ thống cáp tại đang bị mòn, xước.	Cấp 2	Thay cáp thang máy theo khuyến cáo của nhà thầu	372.000.000	dự trữ thay thế cáp tại 2 thang (12 sợi) Theo báo giá Comeric chào giá 186tr/ thang	Thang máy - Thay cáp
42	S2	Tiền điện chạy điều hòa cabin thang máy	Phòng máy của 1 thang máy đặt trên đỉnh tòa nhà, rất nóng, có nguy cơ làm cháy hỏng thiết bị, giảm tuổi thọ. Hàng thiếu bù rùi có đến tình mạng, sức khỏe cư dân. Giá biến <i>đầu hơn rất nhiều điều hòa</i>	Cấp 1	Cần lắp điều hòa	80.000.000	Tạm tính, chi phí theo thực tế hóa đơn Tiền điện chạy điều hòa dự trừ 10 triệu/ tháng <i>chạy 8 tháng/ năm</i>	Thang máy - Điều hòa, tiền điện cho phòng máy
43	S2	Điều hòa sinh, điều hòa phòng sinh hoạt công đồng	01 số điều hòa các phòng chức năng tòa S5, S3, S1,S2 và S4 bị lỗi. Chưa có nhà thầu báo tri chuyên sâu.	Cấp 1	Đề xuất thuê đơn vị nhà thầu chuyên sâu để kiểm tra rà soát hệ thống điều hòa sinh, phòng sinh hoạt công đồng. Để phục vụ cư dân trong mùa hè này.	20.000.000	Tạm tính bao gồm sửa chữa, bảo dưỡng, nạp ga sau nhiều năm không bảo dưỡng Chi phí thực tế theo kết quả lựa chọn nhà thầu	Các hạng mục khác

44	S2	Hệ thống quạt hút khói, tăng áp, cấp gió tươi hành lang, nhà rúc trên mái các tòa. Hệ thống quạt cấp và hút tầng hầm	- Các mô tơ han gi, giá moto han gi, ống gió han gi cần được bảo trì, sửa chữa	Cấp 2	Hệ thống vận hành khoang 6 năm các thiết bị xuống cấp han gi. Đề xuất bảo trì chuyên sâu, vệ sinh, sơn sửa	30.000.000		Hệ thống PCCC - Khác
45	S2	Lắp đặt điều hòa phòng thang máy mái tòa nhà	Đề đảm bảo tăng tuổi thọ máy kéo, biến tần và một số thiết bị của thang máy trong khoảng 30 độ C cần lắp thêm 02 điều hòa công suất 48.000BTU	Cấp 2	Lắp đặt điều hòa giải nhiệt cho phòng máy, tránh phát sinh các lỗi do bị ảnh hưởng của nhiệt độ phòng máy	100.000.000	2 chiếc điều hòa 48.000 + vật tư lắp đặt	Thang máy - Lắp điều hòa cho Phòng máy
46	S2	Access control	Tòa S2: Cửa hong bộ điều khiển cửa, cửa B1 nút ấn bị hỏng, cửa CC tầng 1 thẻ mới đồ không đi được.	Cấp 2	Sửa chữa/thay thế thiết bị hỏng	10.000.000	Dự trữ thuê đơn vị bảo trì 1 lần/năm và thay thế thiết bị hỏng	Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
47	S2	Hệ thống PA	- Bảo trì hệ thống PA đảm bảo khi có tín hiệu báo cháy các zone được kích hoạt	Cấp 2	Đã đầu nối các zone từ âm ly bị hỏng vào bộ điều khiển trung tâm các zone hiện tại hoạt động bình thường. Đề xuất BQT thay thế, bảo trì chuyên sâu hệ thống PA	30.000.000	Dự trữ thuê đơn vị bảo trì 1 lần/năm và thay thế thiết bị hỏng.	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
48	S2	Hệ thống camera	Kiểm tra bảo trì hệ thống, dự phòng thay thế ổ cứng lỗi	Cấp 2	Hệ thống lỗi không đảm bảo an toàn khi lưu dữ liệu. Một số mắt camera hỏng không thể check khi có sự vụ vụ cần đến. Không đảm bảo đến an ninh tòa nhà.	40.000.000	Thuê đơn vị bảo trì + sửa chữa thay thế 03 camera, 01 ổ cứng, 01 màn hình + dự phòng 20.000.000 sửa chữa thay thế thiết bị	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
49	S2	UPS các phòng cam	Tòa S2: Lỗi UPS EMERSON 10KVA	Cấp 2	Hiện các UPS lỗi làm cho hệ thống điện nhẹ như BMS, Camera, PA hoạt động không ổn định khi có sự cố	15.000.000	Đơn giá tham khảo trên mạng: 3KVA: 15 triệu, 10KVA: 60 triệu Tạm tính chi phí sửa chữa 15 triệu/cái. Chi phí thực tế theo báo giá	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
50	S2	Kim thu sét	Một số kim thu sét các tòa mất trong đợt bão yagi	Cấp 2	Mua bổ sung đảm bảo an toàn về chống sét	5.000.000		Các hạng mục khác
51	S2	Đèn báo không	Tòa S2: 2 bóng không sáng(tầng mái)	Cấp 2	Đề nghị thay thế các bóng không sáng để đảm bảo an toàn.	4.000.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
52	S2	Bóng điện thay thế hành lang các tòa ( 20 % của tổng bóng dự án 5146 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	65.000.000	5146x20% $\times$ 63.000/1c (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
53	S2	Bóng điện thay thế cầu thang bộ (30 % của tổng bóng dự án 1225 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	20.320.000	1225x30% $\times$ 31.000/1c (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
54	S2	Bóng đèn thay thế nhà rúc 0,6m (30% của D5_156 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	6.552.000	156x30% $\times$ 31.000/1c (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
55	S2	Bóng đèn thay thế nhà rúc 1,2m (30% của S1,S2,S3,S4_312 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	10.500.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
56	S2	Bóng đèn thay thế hầm xe máy 1,2m(30% của tổng dự án 500 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	31.500.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
57	S2	Đèn hắt các sảnh thang máy(30% của tổng dự án mỗi tầng 25 m)	Dây đèn led các sảnh chờ thang máy các tòa đang bị cháy, đứt đoạn không sáng.	Cấp 2	Đề nghị mua vật tư để thay thế các vị trí sảnh hành lang hỏng không sáng.	15.750.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
58	S2	Đu dây sửa chữa thấm ngấm ngoài nhà	Xử lý chống thấm mặt ngoài	Cấp 3	Làm chống thấm các khu vực bị thấm mặt ngoài vào bên trong căn hộ, khu vực chung Ngoại trừ phần Bảo hành của Chủ đầu tư	200.000.000	Tạm tính, trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tư phải trả. Chi phí thực tế theo dự toán chi tiết	Chống thấm tòa nhà
59	S2	Sửa chữa gạch hành lang tầng, nứt tường hành lang căn hộ	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Đề xuất thuê nhà thầu sửa chữa cho Cư dân và gạch hành lang khu vực chung. Danh sách BQL đã gửi báo cáo email BQT	40.000.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
60	S2	Khóa cửa, tay nắm cửa	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
61	S2	Tay đẩy thủy lực, bản lề thủy lực	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Hệ thống PCCC - Khác
62	S2	Hệ thống cửa kính	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	50.000.000	Tạm tính	Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
63	S2	Hệ thống cửa thang bộ thoát hiểm	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
64	S2	Hệ thống cửa hạng mục WC	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
65	S2	Thay thế Gạch, hệ thống đèn sảnh lễ tân	Sửa chữa để đẹp hơn, như Khu Ruby	Cấp 3	Sửa chữa để đẹp hơn, như Khu Ruby	400.000.000	Tạm tính	Sảnh tòa nhà
66	S3	Bơm tăng áp PCCC mái tòa S3	Kỹ thuật tòa nhà và nhà thầu bảo trì PCCC kiểm tra bị cháy động cơ	Cấp 1	Bơm bù không hoạt động dẫn đến không duy trì áp suất cài đặt hệ thống, nếu không xử lý sớm ảnh hưởng đến bơm chính và ảnh hưởng đến hệ thống chữa cháy của tòa. Đề nghị xử lý sớm	50.000.000	Theo HD bảo trì 2023 của nhà thầu Vitech (giá trị chưa VAT) $\Rightarrow$ Hạng mục hỏng hóc nhiều cần thay thế nên giữ nguyên để dự phòng cho cả năm	Hệ thống PCCC - Khác
67	S3	Thiết bị báo cháy, chữa cháy	- Tòa S3: Nút nhấn hành lang tầng 19 hỏng. Bơm bù phòng máy lỗi cuộn dây và vòng bi. Bình tích áp phòng bơm mái ruột bị thủng.	Cấp 1	Thay thế sớm các thiết bị hỏng để đảm bảo công tác PCCC. Cần được bảo trì hệ thống định kỳ	20.000.000	Hạng mục hỏng hóc nhiều cần thay thế nên giữ nguyên để dự phòng cho cả năm: 01 nút nhấn, 01 bơm bù cháy quản lại, 01 bình tích áp hỏng $\Rightarrow$ dự kiến 20tr	Hệ thống PCCC - Khác
68	S3	Exit thoát hiểm, đèn mắt ếch, đèn sự cố (EXIT: )	Kỹ thuật tòa nhà kiểm tra Đèn exit bị hỏng, pin, đèn mắt ếch, đèn sự cố hỏng không hoạt động bộ phận kỹ thuật đã gửi báo cáo hệ thống PCCC tới BQT.	Cấp 1	Đèn exit bị hỏng pin, đèn khi xảy ra sự cố, đèn mắt ếch, không duy trì chiếu sáng để chủ hướng thoát hiểm, thoát nạn. Đề nghị xử lý sớm BQL đã gửi báo cáo PCCC BQT	154.800.000	303/837 HỒNG HỒNG ĐƠN GIÁ DỰ KIẾN 400K/CÁI; DỰ TÍNH THAY 10% tổng/năm. TỔNG THAY 387 CÁI/NĂM	Hệ thống PCCC - Đèn exit, mắt ếch, đèn sự cố thoát hiểm

69	S3	Bê nước mái toà S3	Nắp bê nước bị hỏng	Cấp 2	Để đảm bảo an toàn trong quá trình vận hành, cũng như rủi ro vật thể bay vào để nghị xử lý sớm	5.000.000	Tạm tính	Hệ thống nước
70	S3	Bê mái toà S3	- Bê nước mái toà S3 có 12 điểm rò nước vì tri bulong, điểm lắp ghép giữa 2 tấm - Đồng hồ bê mái hỏng	Cấp 2	Bê nước nhiều điểm rò rỉ gây thất thoát nước, ảnh hưởng đến vận hành hệ thống đồng hồ hỏng làm không theo dõi được lượng nước bơm vào bể.	5.000.000	Tạm tính	Hệ thống nước
71	S3	Van giám áp thấp	thay thế cụm van hỏng	Cấp 2	Dự phòng VT 01 van hỏng	50.000.000	03 Van giám áp nước: sinh hoạt ghi nhận theo thực tế, dự phòng 02 van: 2*10000000+3*10000000	Hệ thống nước
72	S3	Bảo trì thang máy cũ dân, thay thế thiết bị hỏng hóc cho 1 năm	bảo trì thang máy	Cấp 1	Gói Plus kỳ 1 năm cho 29 thang -KONE BG (giá trị tạm tính do PKT BQL không có HD ký của Conimec với BQT)	325.000.000	Theo Hợp đồng với Conimec đã ký	Thang máy - Bảo trì
73	S3	Kiểm định thang máy	Kiểm định theo tiêu chuẩn thiết bị nghiêm ngặt về an toàn	Cấp 1	Dự trừ kiểm định thang gần hết hạn trong 2025	6.000.000	dự trừ kiểm định 2 thang	Thang máy - Khác
74	S3	Thay thế cáp tải thang máy	Theo biên bản của nhà thầu bảo trì thang máy hệ thống cáp tải đang bị mòn, xước.	Cấp 2	Thay cáp thang máy theo khuyến cáo của nhà thầu	372.000.000	dự trừ thay thế cáp tải 2 thang (12 sợi) Theo báo giá Comeric chào giá 18\$/tr/thang	Thang máy - Thay cáp
75	S3	Tiền điện chạy điều hòa cabin thang máy	Phòng máy của Thang máy đặt trên đỉnh tòa nhà, rất nóng, có nguy cơ làm cháy hỏng thiết bị, giảm tuổi thọ. Hàng thiết bị gây rủi ro đến tính mạng, sức khỏe cư dân. Giá biến tần đắt hơn rất nhiều điều hòa	Cấp 1	Cần lắp điều hòa	80.000.000	Tạm tính, chi phí theo thực tế hóa đơn Tiền điện chạy điều hòa dự trừ 10 triệu/tháng chạy 8 tháng/năm	Thang máy - Điều hòa, tiền điện cho phòng máy
76	S3	Điều hòa sảnh, điều hòa phòng sinh hoạt cộng đồng	01 số điều hòa các phòng chức năng tòa S5, S3, S1, S2 và S4 bị lỗi. Chứa có nhà thầu bảo trì chuyên sâu.	Cấp 1	Để xuất thuê đơn vị nhà thầu chuyên sâu để kiểm tra rà soát hệ thống điều hòa sảnh, phòng sinh hoạt cộng đồng. Để phục vụ cư dân trong mùa hè này.	20.000.000	Tạm tính bao gồm sửa chữa, bảo dưỡng, nạp ga sau nhiều năm không bảo dưỡng. Chỉ phí thực tế theo kết quả lựa chọn nhà thầu	Các hạng mục khác
77	S3	Hệ thống quạt hút khói, tăng áp, cấp gió tươi hành lang, nhà rác trên mái các toà. Hệ thống quạt cấp và hút tầng hầm	- Các mô tơ han gỉ, giá moto han gỉ, ống gió han gỉ cần được bảo trì, sửa chữa	Cấp 2	Hệ thống vận hành khoảng 6 năm các thiết bị xuống cấp han gỉ. Để xuất bảo trì chuyên sâu, vệ sinh, sơn sửa	30.000.000		Hệ thống PCCC - Khác
78	S3	Lắp đặt điều hòa phòng thang máy mái toà nhà	Để đảm bảo tăng tuổi thọ máy kéo, biến tần và một số thiết bị của thang máy trong khoảng 30 độ C cần lắp thêm 02 điều hòa công suất 48.000BTU	Cấp 2	Lắp đặt điều hòa giải nhiệt cho phòng máy, tránh phát sinh các lỗi do bị ảnh hưởng của nhiệt độ phòng máy	100.000.000	2 chiếc điều hòa 48.000 + vật tư lắp đặt	Thang máy - Lắp điều hòa cho Phòng máy
79	S3	Access control	Tòa S3: Cửa phụ tầng 01 nút ấn hỏng, đầu đọc thẻ hỏng	Cấp 2	Sửa chữa/thay thế thiết bị hỏng	10.000.000	Dự trừ thuê đơn vị bảo trì 1 lần/năm và thay thế thiết bị hỏng	Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
80	S3	Hệ thống PA	- Bảo trì hệ thống PA đảm bảo khi có tín hiệu báo cháy các zone được kích hoạt	Cấp 2	Đã đầu nối các zone từ âm ly bị hỏng vào bộ điều khiển trung tâm các zone hiện tại hoạt động bình thường. Để xuất BQT thay thế, bảo trì chuyên sâu hệ thống PA	30.000.000	Dự trừ thuê đơn vị bảo trì 1 lần/năm và thay thế thiết bị hỏng.	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
81	S3	Hệ thống camera	- Tòa S3: Hỏng 2 màn hình	Cấp 2	Hệ thống lỗi không đảm bảo an toàn khi lưu dữ liệu. Một số mắt camera hỏng không thể check khi có sự vụ cần đến. Không đảm bảo đến an ninh tòa nhà.	50.000.000	Thuê đơn vị bảo trì + sửa chữa thay thế 01 camera, 03 màn hình + dự phòng 20.000.000 sửa chữa thay thế thiết bị	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
82	S3	UPS các phòng cam	- Tòa S3: Lỗi 2 UPS 3KVA, 10KVA	Cấp 2	Hiện các UPS lỗi làm cho hệ thống điện như BMS, Camera, PA hoạt động không ổn định khi có sự cố	20.000.000	Đơn giá tham khảo trên mạng: 3KVA: 15 triệu, 10KVA: 60 triệu Tạm tính chi phí sửa chữa 15 triệu/cái. Chỉ phí thực tế theo báo giá	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
83	S3	Kim thu sét	Một số kim thu sét các toà mất trong đợt bão yagi	Cấp 2	Mua bổ sung đảm bảo an toàn về chống sét	5.000.000		Các hạng mục khác
84	S3	Đèn báo không	- Tòa S3: 2 bóng không sáng (tầng mái, tầng 14)	Cấp 2	Để nghị thay thế các bóng không sáng để đảm bảo an toàn.	4.000.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
85	S3	Bóng điện thay thế hành lang các toà (20% của tổng bóng dự án 5146 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trừ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	65.000.000	5146x20%x63.000/1: (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
86	S3	Bóng điện thay thế cầu thang bộ (30% của tổng bóng dự án 1225 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trừ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	20.320.000	1225x30%x31.000/1: (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
87	S3	Bóng đèn thay thế nhà rác 0,6m (30% của D5 156 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trừ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	1.450.800	156x30%x31.000/1: (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
88	S3	Bóng đèn thay thế nhà rác 1,2m (30% của S1, S2, S3, S4 312 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trừ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	6.552.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
89	S3	Bóng đèn thay thế hầm xe máy 1,2m (30% của tổng dự án 500 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trừ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	10.500.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
90	S3	Đèn hút các sảnh thang máy (30% của tổng dự án mỗi tầng 25 m)	Dây đèn led các sảnh chờ thang máy các toà đang bị cháy, đứt đoạn không sáng.	Cấp 2	Để nghị mua vật tư để thay thế các vị trí sảnh hành lang hỏng không sáng.	31.500.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
91	S3	Đu đẩy sửa chữa thấm ngăn ngoài nhà	Xử Lý chống thấm mặt ngoài	Cấp 3	Làm chống thấm các khu vực bị thấm mặt ngoài vào bên trong căn hộ, khu vực chung Ngoại trừ phần Bảo hành của Chủ đầu tư	200.000.000	Tạm tính, trường hợp thuộc trách nhiệm bảo Hành của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tư phải trả. Chỉ phí thực tế theo dự toán chi tiết	Chống thấm tòa nhà
92	S3	Sửa chữa gạch hành lang tầng, nứt tường hành lang căn hộ	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Để xuất thuê nhà thầu sửa chữa cho Cư dân và gạch hành lang khu vực chung. Danh sách BQL đã gửi báo cáo email BQT	40.000.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại

93	S3	Khóa cửa, tay nắm cửa	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	50.000.000	Tạm tính	Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
94	S3	Tay nắm thuy lực, bàn lẻ thuy lực	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Hệ thống PCCC - Khác
95	S3	Hệ thống cửa kính	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
96	S3	Hệ thống cửa thang bộ thoát hiểm	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
97	S3	Hệ thống cửa hàng mục WC	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
98	S3	Thay thế Gạch, hệ thống đèn sinh lễ tân	Sửa chữa để đẹp hơn, như Khu Ruby	Cấp 3	Sửa chữa để đẹp hơn, như Khu Ruby	400.000.000	Tạm tính	Sinh tòa nhà
99	S4	Thiết bị báo cháy, chữa cháy	- Tòa S4: Đầu báo khói hành lang tầng 01 bị hỏng.	Cấp 1	Thay thế sớm các thiết bị hỏng để đảm bảo công tác PCCC.	2.000.000	Theo HD bảo trì 2023 của nhà thầu Vitech (giá trị chưa VAT) tách riêng theo tòa	Hệ thống PCCC - Khác
100	S4	Exit thoát hiểm, đèn mắt ếch, đèn sự cố (Exit . .)	Kỹ thuật tòa nhà kiểm tra Đèn exit bị hỏng, pin, đèn mắt ếch, đèn sự cố hỏng không hoạt động bộ phận kỹ thuật đã gọi báo cáo hệ thống PCCC tới BQT.	Cấp 1	Đèn exit bị hỏng pin, đèn khi xảy ra sự cố, đèn mắt ếch, không duy trì chiếu sáng để chỉ hướng thoát hiểm, thoát nạn. Đề nghị xử lý sớm BQL đã gọi báo cáo PCCC BQT	207.600.000	435/837 HỒNG, HỒNG ĐƠN GIÁ DỰ KIẾN 400K/CÁI, DƯ TÍNH THAY 10% Tổng CÁI/NĂM, TỌNG THAY 519 CÁI/NĂM	Hệ thống PCCC - Đèn exit, mắt ếch, đèn sự cố thoát hiểm
101	S4	Bể nước mái toà S4	Van điện từ trên mái bể nước S4 bị hỏng (hỏng cả 02 van)	Cấp 1	Van điện từ hỏng dẫn đến khi bơm đẩy bể không đóng được sẽ bị tràn nước. Đề nghị thay sớm	46.000.000	đơn giá theo cách tính: 23tr*2	Hệ thống nước
102	S4	Bể mái toà S4	- Bể nước mái toà S4 có 12 điểm rò nước vị trí bulong, điểm lắp ghép giữa 2 tấm	Cấp 2	Bể nước nhiều điểm rò rỉ gây thất thoát nước, ảnh hưởng đến vận hành hệ thống	5.000.000	Tạm tính	Hệ thống nước
103	S4	Bơm tăng áp mái	Tòa S4 bị hỏng vỏ bình tích áp (dã thay ruột) bơm nước Sh	Cấp 2	Cần thay thế sớm để đảm bảo áp lực nước cho các tầng 37 - 40	10.000.000	Tạm tính	Hệ thống nước
104	S4	Van giảm áp thấp	sửa chữa cum hỏng	Cấp 2	Dự phòng VT 01 bộ van	50.000.000	03 Van giảm áp nước sinh hoạt ghi nhận theo thực tế, dự phòng 02 van: 2*10000000+3*1000000	Hệ thống nước
105	S4	Bảo trì thang máy cư dân, thay thế thiết bị hỏng hóc cho 1 năm	bảo trì thang máy	Cấp 1	Gói Plus kỳ 1 năm cho 29 thang -KONE BG (giá trị tạm tính do PKT BQL không có HD ký của Conimec với BQT)	325.000.000	Theo Hợp đồng với Conimec đã ký	Thang máy - Bảo trì
106	S4	Kiểm định thang máy	Kiểm định theo tiêu chuẩn thiết bị nghiệm ngặt về an toàn	Cấp 1	Dự trữ kiểm định thang gần hết hạn trong 2025	6.000.000	dự trữ kiểm định 2 thang	Thang máy - Khác
107	S4	Thay thế cáp tải thang máy	Theo biên bản của nhà thầu bảo trì thang máy hệ thống cáp tải đang bị mòn, xước.	Cấp 2	Thay cáp thang máy theo khuyến cáo của nhà thầu	372.000.000	dự trữ thay thế cáp tải 2 thang (12 sợi) Theo báo giá Comerica chào giá 186tr/ thang	Thang máy - Thay cáp
108	S4	Tiền điện chạy điều hòa cabin thang máy	Phòng máy của Thang máy đặt trên đỉnh tòa nhà, rất nóng, có nguy cơ làm cháy hỏng thiết bị, giảm tuổi thọ. Hỏng thiết bị gây rủi ro đến tính mạng, sức khỏe cư dân. Giá biến tần đắt hơn rất nhiều điều hòa	Cấp 1	Cần lắp điều hòa	80.000.000	Tạm tính, chi phí theo thực tế hóa đơn Tiền điện chạy điều hòa dự trữ 10 triệu/ tháng chạy 8 tháng/ năm	Thang máy - Điều hòa, tiền điện cho phòng máy
109	S4	Điều hòa sinh, điều hòa phòng sinh hoạt công đồng	01 số điều hòa các phòng chức năng tòa S5, S3, S1, S2 và S4 bị lỗi. Chưa có nhà thầu bảo trì chuyên sâu.	Cấp 1	Đề xuất thuê đơn vị nhà thầu chuyên sâu để kiểm tra rà soát hệ thống điều hòa sinh, phòng sinh hoạt công đồng. Đề phục vụ cư dân trong mùa hè này.	20.000.000	Tạm tính bao gồm sửa chữa, bảo dưỡng, nạp gas sau nhiều năm không bảo dưỡng. Chi phí thực tế theo kết quả lựa chọn nhà thầu	Các hạng mục khác
110	S4	Hệ thống quạt hút khói, tăng áp, cấp gió tươi hành lang, nhà rác trên mái các toà .Hệ thống quạt cấp và hút tầng hầm	- Các mô tơ han gi, giả moto han gi, ống gió han gi cần được bảo trì, sửa chữa	Cấp 2	Hệ thống vận hành khoảng 6 năm các thiết bị xuống cấp han gi. Đề xuất bảo trì chuyên sâu, vệ sinh, sơn sửa	30.000.000	Tạm tính	Hệ thống PCCC - Khác
111	S4	Lắp đặt điều hòa phòng thang máy mái tòa nhà	Để đảm bảo tuổi thọ máy kéo, biến tần và một số thiết bị của thang máy trong khoảng 30 độ C cần lắp thêm 02 điều hòa công suất 48.000BTU	Cấp 2	Lắp đặt điều hòa giải nhiệt cho phòng máy, tránh phát sinh các lỗi do bị ảnh hưởng của nhiệt độ phòng máy	100.000.000	2 chiếc điều hòa 48.000 + vật tư lắp đặt	Thang máy - Lắp điều hòa cho Phòng máy
112	S4	Access control	- Tòa S4: Cửa B1 hỏng nút ấn, cửa phụ tầng 01 hỏng nút ấn.	Cấp 2	Sửa chữa/thay thế thiết bị hỏng	10.000.000	Dự trữ thuê đơn vị bảo trì 1 lần/năm và thay thế thiết bị hỏng	Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
113	S4	Hệ thống PA	- Bảo trì hệ thống PA đảm bảo khi có tín hiệu báo cháy các zone được kích hoạt	Cấp 2	Đã đầu nối các zone từ âm ly bị hỏng vào bộ điều khiển trung tâm các zone hiện tại hoạt động bình thường. Đề xuất BQT thay bảo trì chuyên sâu hệ thống PA	30.000.000	Dự trữ thuê đơn vị bảo trì 1 lần/năm và thay thế thiết bị hỏng.	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
114	S4	Hệ thống camera	- Tòa S4: Hỏng 3 ổ cứng(NVR3,NVR4), Hỏng 2 cam tầng mái. Cam thang E lỗi cấp đồng trục hỏng 1 màn hình, hỏng 1 đầu tầng mái	Cấp 2	Hệ thống lỗi không đảm bảo an toàn khi lưu dữ liệu. Một số mắt camera hỏng không thể check khi có sự vụ cần đến. Không đảm bảo đến an ninh tòa nhà.	50.000.000	Thuê đơn vị bảo trì + sửa chữa thay thế 03 camera, 03 màn hình + dự phòng 20.000.000 sửa chữa thay thế thiết bị	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
115	S4	UPS các phòng cam	- Tòa S4: Lỗi UPS MAKELSAN 3KVA	Cấp 2	Hiện các UPS lỗi làm cho hệ thống điện như BMS, Camera, PA hoạt động không ổn định khi có sự cố	5.000.000	Đơn giá tham khảo trên mạng: 3KVA: 15 triệu, 10KVA: 60 triệu Tạm tính chi phí sửa chữa 15 triệu/cái. Chi phí thực tế theo báo giá	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
116	S4	Kim thu sét	Một số kim thu sét các toà mất trong đợt bão yagi	Cấp 2	Mua bổ sung đảm bảo an toàn về chống sét	5.000.000		Các hạng mục khác

117	S4	Bóng điện thay thế hành lang các tòa ( 20 % của tổng bóng dự án 5146 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	65.000.000	5146x20% $\times$ 63.000/1c (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
118	S4	Bóng điện thay thế cầu thang bộ (30 % của tổng bóng dự án 1225 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	20.320.000	1225x30% $\times$ 31.000/1c (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
119	S4	Bóng đèn thay thế nhà rác 0,6m (30% của D5 156 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	1.450.800	156x30% $\times$ 31.000/1c (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
120	S4	Bóng đèn thay thế nhà rác 1,2m (30% của S1,S2,S3,S4 312 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	6.552.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
121	S4	Bóng đèn thay thế hầm xe máy 1,2m(30% của tổng dự án 500 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	10.500.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
122	S4	Đèn hát các sảnh thang máy(30% của tổng dự án mỗi tầng 25 m)	Dây đèn led các sảnh chờ thang máy các toà đang bị cháy, đứt đoạn không sáng.	Cấp 2	Đề nghị mua vật tư để thay thế các vị trí sảnh hành lang không sáng.	31.500.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
123	S4	Đu dây sửa chữa thẩm ngầm ngoài nhà	Xử lý chống thấm mặt ngoài	Cấp 3	Làm chống thấm các khu vực bị thấm mặt ngoài vào bên trong căn hộ, khu vực chung Ngoại trừ phần Bảo hành của Chủ đầu tư	200.000.000	Tạm tính, trường hợp thuộc trách nhiệm bảo Hành của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tư phải trả. Chỉ phí thực tế theo dự toán chi tiết	Chống thấm tòa nhà
124	S4	Sửa chữa gạch hành lang tầng, nứt vỡ tường hành lang căn hộ	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Đề xuất thuê nhà thầu sửa chữa cho Cư dân và gạch hành lang khu vực chung. Danh sách BQL đã gửi báo cáo email BQT	40.000.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại, gạch các loại
125	S4	Khóa cửa, tay nắm cửa	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	50.000.000	Tạm tính	Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
126	S4	Tay nắm thuy lục, bàn lề thuy lục	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Hệ thống PCCC - Khác
127	S4	Hệ thống cửa kính	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
128	S4	Hệ thống cửa thang bộ thoát hiểm	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
129	S4	Hệ thống cửa hàng mục WC	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
130	S4	Thay thế Gạch, hệ thống đèn sảnh lễ tân	Sửa chữa để đẹp hơn, như Khu Ruby	Cấp 3	Sửa chữa để đẹp hơn, như Khu Ruby	400.000.000	Tạm tính	Sảnh tòa nhà
131	D	Thiết bị báo cháy, chữa cháy	- Tờ D: Tủ điều khiển phòng KSCN hàng 01 phím điều khiển tu trung tâm. Bình tích áp phòng bơm mái bị thủng ruột	Cấp 1	Thay thế các thiết bị hỏng để đảm bảo công tác PCCC.	20.000.000	Theo HD báo tri 2023 của nhà thầu Vitech (giá trị chưa VAT) tách riêng tòa =>Hồng bo phim bấm => thay bo	Hệ thống PCCC - Khác
132	D	Exit thoát hiểm, đèn mắt ếch, đèn sự cố (Exit . .)	Kỹ thuật tòa nhà kiểm tra Đèn exit bị hỏng, pin , đèn mắt ếch, đèn sự cố hỏng không hoạt động bộ phận kỹ thuật đã gửi báo cáo hệ thống PCCC tới BQT.	Cấp 1	Đèn exit bị hỏng pin, đèn khi xảy ra sự cố, đèn mắt ếch, không duy trì chiếu sáng để chỉ hướng thoát hiểm, thoát nạn. Đề nghị xử lý sớm BQL đã gửi báo cáo PCCC BQT	284.800.000	412/719 HỒNG HỒNG ĐƠN GIÁ DỰ KIẾN 400K/CÁI; DỰ TÍNH THAY 10% TỔNG CÁI/NĂM; TỔNG THAY 484 CÁI/NĂM	Hệ thống PCCC - Đèn exit, mắt ếch, đèn sự cố thoát hiểm
133	D	Bể nước mái toà D5	Van điện từ trên mái bể nước D5 bị hỏng 02 van trên tổng 2 van	Cấp 1	Van điện từ hỏng dẫn đến khi bơm đầy bể không đóng được sẽ bị tràn nước.Làm tổn lượng nước sạch Đề nghị thay sớm	46.000.000	theo cách tính: 23tr*2	Hệ thống nước
134	D	Bể nước mái toà D5	Nắp bể nước bị hỏng	Cấp 2	Đề đảm bảo an toàn trong quá trình vận hành, cũng như rủi ro vật thể bay vào đề nghị xử lý sớm	5.000.000	Tạm tính	Hệ thống nước
135	D	Bể mái toà D5	- Bể nước mái toà D5 có 4 điểm rò nước - Đong hồ bể mái hỏng	Cấp 2	Bể nước nhiều điểm rò rỉ gây thất thoát nước, ảnh hưởng đến vận hành hệ thống	10.000.000	Tạm tính	Hệ thống nước
136	D	Van giám áp tháp	thay thế cụm van hỏng	Cấp 1	mMua dự phòng 1 van giám áp	20.000.000	1* 15000000+5000000 van theo hãng của dự án, cụm nước sinh hoạt	Hệ thống nước
137	D	Bảo trì thang máy cơ bản, thay thế thiết bị hỏng hóc cho 1 năm	bảo trì thang máy	Cấp 1	Gói Plus ký 1 năm cho 29 thang -KONE BG (giá trị tạm tính do PKT BQL không có HĐ ký của Conimec với BQT)	270.000.000	Theo Hợp đồng với Conimec đã ký	Thang máy - Bảo trì
138	D	Kiểm định thang máy	Kiểm định theo tiêu chuẩn thiets bị nghiệm ngặt về an toàn	Cấp 1	Dự trữ kiểm định thang gần hết hạn trong 2025	6.000.000	dự trữ kiểm định 2 thang	Thang máy - Khác
139	D	Thay thế cáp tải thang máy	Theo biên bản của nhà thầu báo trì thang máy hệ thống cáp tải đang bị mòn, xước.	Cấp 2	Thay cáp thang máy theo khuyến cáo của nhà thầu	372.000.000	dự trữ thay thế cáp tải 2 thang (12 sợi) Theo báo giá Comerich chào giá 186tr/ thang	Thang máy - Thay cáp
140	D	Tiền điện chạy điều hòa cabin thang máy	Phòng máy của Thang máy đặt trên đỉnh tòa nhà, rất nóng, có nguy cơ làm cháy hỏng thiết bị, giảm tuổi thọ. Hỏng thiết bị gây rủi ro đến tính mạng, sức khỏe cư dân. Giá biến tần đắt hơn rất nhiều điều hòa	Cấp 1	Cần lắp điều hòa	80.000.000	Tạm tính, chỉ phí theo thực tế hóa đơn Tiền điện chạy điều hòa dự trữ 10 triệu/ tháng chạy 8 tháng/ năm	Thang máy - Điều hòa, tiền điện cho phòng máy
141	D	Điều hòa sảnh, điều hòa phòng sinh hoạt cộng đồng	01 số điều hòa các phòng chức năng tòa S5. Chừa cho nhà thầu bảo trì chuyên sâu.	Cấp 1	Đề xuất thuê đơn vị nhà thầu chuyên sâu để kiểm tra rà soát hệ thống điều hòa sảnh, phòng sinh hoạt cộng đồng. Để phục vụ cư dân trong mùa hè này.	20.000.000	Tạm tính bao gồm sửa chữa, bảo dưỡng, nạp ga sau nhiều năm không bảo dưỡng. Chỉ phí thực tế theo kết quả lựa chọn nhà thầu	Các hạng mục khác
142	D	Hệ thống quạt trần kho, tầng áp, cấp gió tươi hành lang, nhà rác trên mái các tòa. Hệ thống quạt cấp và hút tầng	- Các mô tơ han gi, giá moto han gi, ống gió han gi cần được bảo trì , sửa chữa	Cấp 2	Hệ thống vận hành khoảng 6 năm các thiết bị xuống cấp han gi. Đề xuất bảo trì chuyên sâu, vệ sinh, sơn sửa	30.000.000		Hệ thống PCCC - Khác
143	D	Lắp đặt điều hòa phòng thang máy mái tòa nhà	Đề đảm bảo tăng tuổi thọ máy kéo, biến tần và một số thiết bị của thang máy trong khoảng 30 độ C cần lắp thêm 02 điều hòa công suất 48.000BTU	Cấp 2	Lắp đặt điều hòa giải nhiệt cho phòng máy, tránh phát sinh các lỗi do bị ảnh hưởng của nhiệt độ phòng máy	100.000.000	2 chiếc điều hòa 48.000 + vật tư lắp đặt	Thang máy - Lắp điều hòa cho Phòng máy

144	D	Access control	- Tòa D:Sanh B1 lỗi ra ở tổ hong nút ấn. tầng 01 tòa D hong nút ấn và nút dừng khẩn cấp	Cấp 2	Sửa chữa/thay thế thiết bị hong	10.000.000	Dự trữ thuê đơn vị bảo trì 1 lần/năm và thay thế thiết bị hong	Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
145	D	Hệ thống PA	- Tòa D: Hong 1 âm ly 480W - Thiếu 3 dây kết nối từ bộ điều khiển trung tâm với PC, điện thoại (S1,S2,D)	Cấp 2	Đã đấu nối các zone từ âm ly bị hong vào bộ điều khiển trung tâm các zone hiện tại hoạt động bình thường. Đề xuất BQT thay thế bộ bảo trì chuyên sâu hệ thống PA	50.000.000	Bảo trì 1 lần/ năm và dự trữ CP thay thế thiết bị hong + cần thay thế do chạy trong thời gian ngắn thì được để lâu dài sẽ dễ bị hong => vượt công suất lắp đặt ban đầu có thể gây hong thiết bị	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
146	D	Hệ thống camera	- Tòa D: Hong 2 ổ cứng(NVR2,NVR3). Hong 1 màn hình, hong 1 cam thang D tòa D	Cấp 2	Hệ thống lỗi không đảm bảo an toàn khi lưu dữ liệu. Một số mắt camera hong không thể check khi có sự vụ cần đến. Không đảm bảo đến an ninh tòa nhà.	50.000.000	Thuê đơn vị bảo trì + sửa chữa thay thế 03 camera, 03 màn hình + dự phòng 20.000.000 sửa chữa thay thế thiết bị	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
147	D	UPS các phòng cam	- Tòa D: Lỗi 2 UPS 3KVA,10KVA	Cấp 2	Hiện các UPS lỗi làm cho hệ thống điện nhẹ như BMS, Camera, PA hoạt động không ổn định khi có sự cố	20.000.000	Đơn giá tham khảo trên mạng: 3KVA: 15 triệu, 10KVA: 60 triệu Tạm tính chi phí sửa chữa 15 triệu/cái. Chi phí thực tế theo báo giá	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
148	D	Kim thu sét	Một số kim thu sét các toà mắt trong đợt bảo yagi	Cấp 2	Mua bổ sung đảm bảo an toàn về chống sét	5.000.000		Các hạng mục khác
149	D	Đèn báo không	- Tòa S1: Bình thường - Tòa S2: 2 bóng không sáng(tầng mái) - Tòa S3: 2 bóng không sáng(tầng mái,tầng 14) - Tòa D: 1 bóng không sáng(tầng mái)	Cấp 2	Đề nghị thay thế các bóng không sáng để đảm bảo an toàn	2.000.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
150	D	Bóng điện thay thế hành lang các tòa ( 20 % của tổng bóng dự án 5146 cái)	Thay thế thiết bị hong	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	65.000.000	5146x20% $\times$ 63.000/1c (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
151	D	Bóng điện thay thế cầu thang bộ (30 % của tổng bóng dự án 1225 cái)	Thay thế thiết bị hong	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	20.320.000	1225x30% $\times$ 31.000/1c (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
152	D	Bóng đèn thay thế nhà rác 0,6m (30% của D5 156 cái)	Thay thế thiết bị hong	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	6.552.000	156x30% $\times$ 31.000/1c (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
153	D	Bóng đèn thay thế hầm xe máy 1,2m(30% của tổng dự án 500 cái)	Thay thế thiết bị hong	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	10.500.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
154	D	Đèn bắt các sảnh thang máy(30% của tổng dự án mỗi tầng 25 m)	Đẩy đèn led các sảnh chờ thang máy các toà đang bị cháy, đứt đoạn không sáng.	Cấp 2	Đề nghị mua vật tư để thay thế các vị trí sảnh hành lang hong không sáng.	31.500.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
155	D	Du dây sửa chữa thấm ngầm ngoài nhà	Xử Lý chống thấm mặt ngoài	Cấp 3	Làm chống thấm các khu vực bị thấm mặt ngoài vào bên trong căn hộ, khu vực chung Ngoại trừ phần Bảo hành của Chủ đầu tư	200.000.000	Tạm tính, trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tư phải trả. Chỉ phí thực tế theo dự toán chi tiết	Chống thấm tòa nhà
156	D	Sửa chữa gạch hành lang tầng, nứt tường hành lang căn hộ	gạch hành lang tầng, nứt tường hành lang căn hộ	Cấp 2	Đề xuất thuê nhà thầu sửa chữa cho Cư dân và gạch hành lang khu vực chung. Danh sách BQL đã gửi báo cáo email BOT	40.000.000	sửa chữa thay thế thiết bị	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
157	D	Khóa cửa, tay nắm cửa	Thay thế thiết bị hong	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	50.000.000	Tạm tính	Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
158	D	Tay nắm thủy lực, bàn lề thủy lực	Thay thế thiết bị hong	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Hệ thống PCCC - Khác
159	D	Hệ thống cửa kính	Thay thế thiết bị hong	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
160	D	Hệ thống cửa thang bộ thoát hiểm	Thay thế thiết bị hong	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
161	D	Hệ thống cửa hạng mục WC	Thay thế thiết bị hong	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
162	D	Van phao bể phốt	Thay thế thiết bị hong	Cấp 2	Vật tư cần thay thế			Bể phốt
163	S4	Thay thế Gạch, hệ thống đèn sảnh lễ tân	Sửa chữa để đẹp hơn, như Khu Ruby	Cấp 3	Sửa chữa để đẹp hơn, như Khu Ruby			400.000.000
164	Phản chung:					3.506.680.790		
165	Phản chung	Hầm B1,B2	Hồng 2 nút ấn,3 đầu báo nhiệt gia tăng	Cấp 1	Khu vực đầu báo hong không báo cháy khi khu vực đó bị cháy.Khu vực nút ấn hong không tác động được khi có cháy.Đề nghị thay thế sớm	6.000.000	sửa chữa thay thế thiết bị	Hệ thống PCCC - Khác
166	Phản chung	Tòa S1,S2,S3,S4 và D	Bảo trì hệ thống pccc khu S(S1, S2, S3, S4, D)	Cấp 2	Theo quy định của luật phòng cháy chữa cháy yêu cầu bắt buộc tòa nhà phải có đơn vị bảo trì hệ thống này	872.400.790	- Theo báo giá của Công ty Vitech (Đơn vị bảo trì cũ): 872.400.790	Hệ thống PCCC - Hợp đồng bảo trì
167	Phản chung	Tòa S1,S2,S3,S4 và D	Bảo trì hệ thống pccc khu S(S1, S2, S3, S4, D)	Cấp 2	Theo quy định của luật phòng cháy chữa cháy yêu cầu bắt buộc tòa nhà phải có đơn vị bảo trì hệ thống này	200.000.000	- Dự kiến bổ sung thêm phần mua vật tư thiết bị hong (Năm 2024 nhà thầu cũng khuyến nghị thay nhưng chưa thay): 200.000.000 (Số lượng mua sẽ theo thực tế phát sinh)	Hệ thống PCCC - Dự kiến mua vật tư hong hóc

15/12/2023  
11:17 AM  
15/12/2023

168	Phần chung	Tòa S1.S2.S3.S4 và > - BMS	Bao trì khắc phục, nâng cấp hệ thống BMS	Cấp 1	Đề vận hành đảm bảo chất lượng dịch vụ cần cài tạo sửa chữa hệ thống giám sát này	600.000.000	Theo báo giá chào thầu của đơn vị đã bao trì tại dự án+ dự phòng thay thế sửa chữa thiết bị => dự án chưa làm bao trì hạng mục này	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
169	Phần chung	Tủ điện phân phối chính	bao trì hạng mục	Cấp 2	Nhà thầu thực hiện bảo trì hệ thống	60.000.000	- Kiểm tra đánh giá bằng các thiết bị chuyên dụng, để đưa ra các khuyến cáo để xuất (Ước tính chi phí theo nhân công)	Hệ thống điện
170	Phần chung	Tủ điện phân phối tầng căn hộ	bao trì hạng mục	Cấp 2	Nhà thầu thực hiện bảo trì hệ thống	60.000.000	- Kiểm tra đánh giá bằng các thiết bị chuyên dụng, để đưa ra các khuyến cáo để xuất (Ước tính chi phí theo nhân công)	Hệ thống điện
171	Phần chung	Trạm điện hạ thế 4	Tủ điện Incoming cho máy biến áp 4 khi đóng lên đang báo 1 số lỗi(cao áp, thấp áp...)	Cấp 2	Điện lực đa rút 01 relay phụ ra để đóng máy cắt vận hành. Để đảm bảo an toàn trong vận hành đề nghị xử lý sớm	60.000.000	- Kiểm tra đánh giá bằng các thiết bị chuyên dụng, để đưa ra các khuyến cáo để xuất (Ước tính chi phí theo nhân công)	Hệ thống điện
172	Phần chung	Trạm điện hạ thế 5	Tủ L2.1.1 và tủ L2.2.1 đồng hồ báo điện áp không hiển thị	Cấp 2	Đồng hồ báo điện áp, đồng, công suất, cos không hoạt động ảnh hưởng đến công tác kiểm tra, theo dõi vận hành hàng ngày	60.000.000	- Kiểm tra đánh giá bằng các thiết bị chuyên dụng, để đưa ra các khuyến cáo để xuất (Ước tính chi phí theo nhân công)	Hệ thống điện
173	Phần chung	Trạm điện hạ thế 5	Tủ L2.2.1 tiếng kêu bất thường	Cấp 1	Tiếng kêu ồn bất thường đặc biệt vào khung giờ 18h đến 20h (khung giờ cao điểm) Để đảm bảo an toàn vận hành đề nghị kiểm tra báo trì định kỳ tránh những rủi ro hỏng hóc có thể mất điện các căn hộ thuộc tu này.	60.000.000	- Kiểm tra đánh giá bằng các thiết bị chuyên dụng, để đưa ra các khuyến cáo để xuất (Ước tính chi phí theo nhân công)	Hệ thống điện
174	Phần chung	Bảo trì hệ thống điện khu vực trạm 4&5 của khu S	hệ thống điện khu vực trạm 4&5 của khu S	Cấp 1	03 UPS cho các máy cã hồng cần thay thế. Thiết bị hệ thống cần được bảo trì căn chỉnh toàn bộ các thiết bị đóng cắt Busway, thiết bị đo đếm	200.000.000	sửa chữa thay thế thiết bị bao gồm 03 bộ UPS hỏng	Hệ thống điện
175	Phần chung	Nhãn công bảo trì máy phát	Bảo trì máy phát	Cấp 3	Nhà thầu thực hiện bảo trì hệ thống	215.000.000	- Theo báo giá nhà thầu - VT Phát sinh trong quá trình kiểm tra bảo trì như: Lọc dầu, lọc gió, lọc nhớt, dầu động cơ, nước làm mát...	Hệ thống điện
176	Phần chung	Chi phí VT tiêu hao MFD, phụ tùng thay thế phát sinh	VT tiêu hao MFD, phụ tùng thay thế phát sinh	Cấp 3	Nhà thầu thực hiện bảo trì hệ thống		Qua quá trình test máy phát có tài 5/6 phát hiện máy phát 01 quá thời gian hòa đồng bộ	Hệ thống điện
177	Phần chung	Máy phát điện 01 không hòa đồng bộ	sửa chữa khắc phục lỗi	Cấp 1	Thuê nhà thầu vào kiểm tra sửa chữa hệ thống			Hệ thống điện
178	Phần chung	Bơm nước lên mái số 3 cấp cho tòa S1, S2	Bơm số 3 đang bị hư trở	Cấp 2	Bơm bị hư trở dẫn đến bơm không lên nước ảnh hưởng đến vận hành hệ thống. Có thể gây mất nước tòa nhà. Đề nghị xử lý sớm	15.000.000	Cụm bơm số 3 bao gồm 3 con bơm, 3x5.000.000	Hệ thống nước
179	Phần chung	Đài phun quang trường	- Van chặn cấp nước bị hỏng - Van chặn các đài phun hỏng, 01 bơm lỗi, mất 01 đài phun - Hỏng 01 bơm đài phun	Cấp 3	- Van chặn hỏng dẫn đến chảy nước liên tục gây thất thoát nước. Đề nghị xử lý sớm. - Thay các van chặn, mua 01 đài phun, sửa bơm lỗi	20.000.000	3 máy bơm, 6 van chặn, 1 đài phun	Các hạng mục khác
180	Phần chung	Đài phun S3	Đang hỏng bơm	Cấp 3	Để đảm bảo vận hành đề nghị sửa bơm lỗi	20.000.000	quản lại bơm+ thay thế vật tư thiết bị hỏng	Các hạng mục khác
181	Phần chung	Đài phun S2	Đang hỏng van xả	Cấp 3	Van xả hỏng ko khóa được nước dẫn đến mất nước. Đề đảm bảo hệ thống vận hành tốt đề nghị xử lý sớm		quản lại bơm+ thay thế vật tư thiết bị hỏng	Các hạng mục khác
182	Phần chung	Phòng bơm PCCC hầm B1	Van cơ cấp cho bể téc mới cho hệ thống bơm hỏng	Cấp 1	Cần thay thế	20.000.000	1 van cơ	Hệ thống PCCC - Khác
183	Phần chung	Van cấp cho bể nước chữa cháy hầm B2	Van tiết lưu đóng mở để cấp nước cho bể PCCC bị hỏng	Cấp 1	Van tiết lưu hỏng khi bể nước đầy không đóng được van dẫn đến bị tràn nước ra tầng hầm. Ảnh hưởng đến vận hành tòa nhà Đề nghị xử lý sớm		1 van tiết lưu	Hệ thống PCCC - Khác
184	Phần chung	Điều hoà trạm điện + hỏng	Điều hòa không hoạt động	Cấp 2	Mùa hè trời nóng và các thiết bị tỏa nhiệt gây nóng phòng không đảm bảo cho thiết bị điện	20.000.000	sửa chữa thay thế thiết bị	Hệ thống điện
185	Phần chung	Quạt thông gió phòng kỹ thuật	Một số phòng chức năng như quạt phòng bơm sinh hoạt, phòng bơm chữa cháy hầm, phòng thang máy,....	Cấp 2	để xuất thay thế một số quạt để đảm bảo vận hành các thiết bị bên trong phòng máy	16.000.000	1 bộ KDK 18nfb, các phòng chức năng KT đã hỏng hết quạt thông gió	Hệ thống PCCC - Khác
186	Phần chung	Đèn cao áp (gắn siêu thị S3)	Hỏng 1 đèn	Cấp 2	Mua mới thay thế	5.000.000	Dự trữ vật tư và nhân công lắp đặt	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
187	Phần chung	Đèn bị hỏng trong đợt bảo Yagi	Gãy hỏng đèn 3,6m :13 bộ Đèn chiếu sáng mái tòa S1, S2, S4 bị rơi vỡ	Cấp 3	cần mua vật tư thay thế	61.000.000	thay thế mới	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp các loại; gạch các loại
188	Phần chung	Cửa xếp trượt tầng 1 nối vào giữa S1, S4 và nối vào S2, S3	Cửa xếp bị hỏng, han rỉ Hàng rào S2 bị hỏng do cây đổ trong đợt bảo Yagi	Cấp 2	Đề nghị thuê đơn vị nhà thầu sửa chữa cửa xếp, BQL TN đã có báo cáo đề xuất chưa được xử lý.	30.000.000	sửa chữa thay thế thiết bị	Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
189	Phần chung	Tủ bơm hồ pit hầm B2(2.TBNT - H2.1,khu dưới bể nước sinh hoạt)	Hỏng 1 bơm	Cấp 1	Để đảm bảo an toàn cho vận hành hệ thống đề nghị xử lý ngay	10.000.000	sửa chữa bơm hỏng	Bể phốt
190	Phần chung	Tủ bơm hồ pit B2(5.TBNT-H2-2)	- 01 bơm hỏng - 01 phao hỏng	Cấp 1	Để đảm bảo an toàn cho vận hành hệ thống đề nghị xử lý ngay	12.000.000	sửa chữa bơm hỏng + thay phao	Bể phốt
191	Phần chung	Tủ bơm hồ pit B2(7.TBNT-H2-1)	Hỏng bảo vệ mất pha	Cấp 1	Để đảm bảo an toàn cho vận hành hệ thống đề nghị xử lý ngay	5.000.000	Thay thế bộ bảo vệ pha	Bể phốt
192	Phần chung	Tủ bơm hồ pit B2(6.TBNT-H2,khu trường học)	Hỏng 1 phao	Cấp 1	Để đảm bảo an toàn cho vận hành hệ thống đề nghị xử lý ngay	2.000.000	Thay thế Phao	Bể phốt
193	Phần chung	Tủ bơm hồ pit B2(5.TBNT- H2.1)	- 01 bơm hỏng - 01 phao hỏng	Cấp 1	Để đảm bảo an toàn cho vận hành hệ thống đề nghị xử lý ngay	12.000.000	sửa chữa thay thế thiết bị	Bể phốt



194	Phần chung	Biên tên khu Sapphire	bị bảo Yagi làm hong toàn bộ	Cấp 3	Cán thuê nhà thầu thiết kế và thi công lắp đặt theo gói	50.000.000	01 bộ và công lắp đặt	Các hạng mục khác
195	Phần chung	Chữ S của tòa S4	bị bảo Yagi làm hong toàn bộ	Cấp 3	Cán thuê nhà thầu thiết kế và thi công lắp đặt theo gói	10.000.000	01 bộ và công lắp đặt đặc thù lắp đặt trên cao)	Các hạng mục khác
196	Phần chung	Dự trù sửa mái kính sinh theo bao hiểm	mái kính sinh theo bao hiểm	Cấp 2	giảm trừ theo sự vụ	40.000.000	Dự trù mức khấu trừ bảo hiểm trên 1 năm	Các hạng mục khác
197	Phần chung	Hút bê phốt, bê mỡ	bê phốt, bê mỡ	Cấp 1	- Khoản gọn hút sạch toàn bộ ngăn chứa của các bể - Điều chỉnh theo gói thầu - khối lượng bê phốt 1270 m <sup>3</sup>	200.000.000	- Theo hợp đồng đã ký 155 triệu - Dự phòng phát sinh khối lượng, hoặc xử lý sự cố 45 tr	Bê phốt
198	Phần chung	Xử lý thiết bị hong, nâng cấp, sửa chữa	Đảm bảo công tác Vận hành hàng ngày	Cấp 1	Điều chỉnh theo thực trạng của thiết bị trong cùng hệ thống	20.000.000	dé sửa chữa thay thế các thiết bị hong	Bê phốt
199	Phần chung	Vật tư nuôi cấy vi sinh				20.000.000	Vật tư nuôi cấy vi sinh	Bê phốt
200	Phần chung	Bơm định lượng				20.000.000	sửa chữa thay thế thiết bị mới bơm đang có tình trạng kêu to bất thường	Bê phốt
201	Phần chung	Bơm dự phòng MBBR				20.000.000	dự phòng thay thế, sửa chữa	Bê phốt
202	Phần chung	Máy khuấy chìm				20.000.000	dự phòng thay thế, sửa chữa	Bê phốt
203	Phần chung	Máy thổi khí				20.000.000	dự phòng thay thế, sửa chữa	Bê phốt
204	Phần chung	Bơm nước thải bể ĐH				20.000.000	dự phòng thay thế, sửa chữa	Bê phốt
205	Phần chung	Bơm bùn				20.000.000	dự phòng thay thế, sửa chữa	Bê phốt
206	Phần chung	Bơm nước sau xử lý				20.000.000	dự phòng thay thế, sửa chữa	Bê phốt
207	Phần chung	Quạt hút thông hơi bể				20.000.000	dự phòng thay thế, sửa chữa	Bê phốt
208	Phần chung	Lắp thiết bị xả tự động xử lý mùi hôi nhà Vệ sinh	Nhà vệ sinh hôi	Cấp 1	Xử lý mùi hôi	60.000.000	5 Tòa * 4 bồn tiêu nam * 3.000.000 đ/bộ (Tham khảo giá Caesar)	Bê phốt
209	Phần chung	Xử lý Mùi hôi ở Sky park, xử lý tiểu cảnh ở Sân thượng	cải tạo tọc phần mái	Cấp 2	Mùi hôi ở Sky park, xử lý tiểu cảnh ở Sân thượng	150.000.000	Tạm tính mỗi tòa 30 triệu. Chi phí thực tế theo dự toán chính thức sửa chữa xử lý mùi hôi+ sửa chữa khu tiểu cảnh sân thượng	Bê phốt
210	Phần chung	Bảo trì thay thế thiết bị Trồng giữ xe máy	Bảo trì thay thế thiết bị Trồng giữ xe máy	Cấp 1	Bảo trì thay thế thiết bị Trồng giữ xe máy	50.000.000	Thay thế 05 UPS hỏng, bảo trì định kỳ hệ thống, thay thế một số cabin barie hỏng	Các hạng mục khác
211	Phần chung	Thuê Kone Đánh giá toàn diện hệ thống Thang máy tại SAPPHERE	thuê hãng đánh giá tổng quan	Cấp 2	Đánh giá toàn diện hệ thống Thang máy tại SAPPHERE	125.280.000	Phía nhà thầu hăng vào đánh giá lại tòa bộ các thang, đưa ra các khuyến cáo Theo báo giá của Kone	Thang máy - Đánh giá tổng thể tình trạng