



Hà Nội, ngày 01 tháng 12 năm 2025

## NGHỊ QUYẾT

(V/v: Thông qua Dự toán chi Quỹ Bảo trì, Quỹ Cộng đồng giai đoạn  
2025-2026)

### BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ SAPPHIRE KHU ĐÔ THỊ GOLDMARK CITY

Căn cứ các quy định của Pháp luật về quản lý, sử dụng Nhà chung cư;  
Căn cứ vào Quyết định số 261/QĐ-UBND ngày 04/9/2025 của Chủ tịch Ủy  
ban nhân dân Phường Phú Diễn về việc kiện toàn Ban quản trị nhà chung cư  
Sapphire - Goldmark City, Phường Phú Diễn nhiệm kỳ 2023 - 2026;  
Căn cứ Quy chế Nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark city;  
Căn cứ vào Biên bản kiểm phiếu số 347/2025/BQT-BBKP ngày 25 tháng  
11 năm 2025.

## QUYẾT NGHỊ

**Điều 1. Thông qua toàn bộ nội dung Dự toán chi Quỹ Bảo trì và Quỹ Cộng  
đồng Nhà chung cư Sapphire giai đoạn 2025 - 2026** như đề xuất của Ban quản  
trị, bao gồm:

- Các hạng mục sửa chữa, bảo trì định kỳ và đột xuất;
- Các hoạt động vận hành, cộng đồng, truyền thông, sự kiện cư dân;
- Các chi phí dịch vụ phục vụ quản lý vận hành;
- Các chi phí dự phòng và các khoản chi khác theo quy định.

(Phụ lục dự toán chi tiết đính kèm)

**Điều 2. Giao Tiểu ban Tài chính** phối hợp với **Tiểu ban Kỹ thuật** và **Tiểu ban Văn phòng - Pháp chế** triển khai dự toán được duyệt và tổ chức thực hiện đảm bảo công khai - minh bạch - đúng quy định pháp luật.

**Điều 3.** Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký. Các bộ phận: Tiểu ban kỹ thuật, Tiểu ban Văn phòng - Pháp chế, Tiểu ban Tài chính, Tiểu ban mua sắm, các

thành viên Ban quản trị Nhà chung cư Sapphire và đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

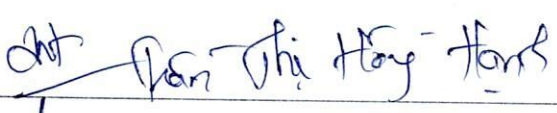
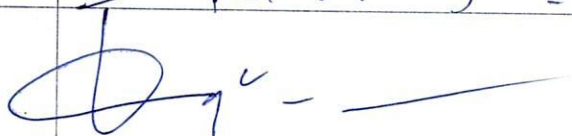

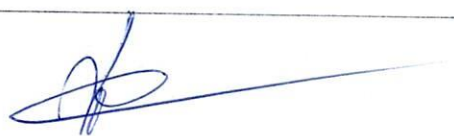
**T/M. BAN QUẢN TRỊ  
TRƯỞNG BAN**

**Nơi nhận:**

- UBND phường Phú Diễn (thay b/c);
- Các kênh truyền thông cư dân (để b/c);
- Lưu: BQT.



**Lê Văn Nam**

TT	PHÊ DUYỆT CỦA CÁC THÀNH VIÊN	
1.	Nguyễn Thị <b>Quyên</b>	
2.	Nguyễn Ngọc <b>Ánh</b>	
3.	Trần Thị Hồng <b>Hạnh</b>	
4.	Trịnh Quang <b>Vũ</b>	
5.	Nguyễn Thị <b>Hương</b>	
6.	Phạm Khánh <b>Hằng</b>	
7.	Hồ Văn <b>Long</b>	
8.	Nguyễn Tiến <b>Đạt</b>	
9.	Nguyễn Thành <b>Vinh</b>	

**BẢNG HẠNG DỰ TOÁN QUỸ BẢO TRÌ GIAI ĐOẠN 2025-2026**



Sst		Số tiền	Ghi chú
1	Hút Bê phốt, bê mờ	200.000.000	
2	Thay thế, sửa chữa máy bơm, tủ bơm hố 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 éch, 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>	

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

# BÁO 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  
1.114.468.279  
3.596.680.790  
10.638.002.000 VND

Phần chung:  
Phần riêng:

STT	Tòa	Hạng mục hệ thống	Vấn đề/kỹ thuật	Mức độ cấp thiết	Khuyến cáo / Đề xuất	Dự toán kinh phí bảo trì, vật tư thay thế (VNĐ)	Cơ sở tính toán	Phân nhóm
1	S1	Bom tăng áp PCCC mái tòa S1	Phân riêng			10.638.002.000		
1	S1	Bom tăng áp PCCC mái tòa S1	Kỹ thuật tòa nhà và nhà thầu bảo trì PCCC kiểm tra bị chảy động cơ	Cấp 1	Bơm bị không hoạt động dẫn đến không duy trì áp suất cần để 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	Tam tinh	Hệ thống PCCC - Khác
2	S1	Thiết bị báo cháy, chữa cháy	Tòa S1: Phòng nút nhấn tầng 20 và tầng 12A, Quạt hút khói FES-1.1 hỏng khi động cơ cần thay thế. Phòng bơm mái hỏng công tắc áp suất.	Cấp 1	Thay thế sớm các thiết bị hỏng để đảm bảo công tác PCCC -> Lấy báo giá từ anh hàng offline 015.0000	5.000.000	theo cách tính 02 NUT NHANH KHẨN CẤP. 01 Kkh. 01 Công áp suất => thực tế gửi nhân theo báo giá 5tr 2*1430000+1150000+990000	Hệ thống PCCC - Khác
3	S1	Exit thoát hiểm, đèn mắt xích, đèn sơ cứu	Kỹ thuật tòa nhà: Kiểm tra Đèn exit bị hỏng, pin, đèn mắt xích, đèn sơ cứu không hoạt động bộ phận kỹ thuật đã gửi báo cáo lên PCCC tại BQT.	Cấp 1	Đèn exit bị hỏng pin, đèn khi xảy ra sự cố, đèn mắt xích, 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	157837 HỒNG ĐON GIÁ DUY KIẾN 400K/CÁI DỰ TÍNH THAY 10% TỜNG CAUNAM TÔNG HONG 241	Hệ thống PCCC - Đèn exit, mắt xích, đèn sơ cứu thoát hiểm
4	S1	Bê nước mái tòa S1	Nắp bê 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		Hệ thống nước
5	S1	Bê nước mái S1	Bê nước mái S1 bị rò rỉ 03 vị trí từng ghép kết nối	Cấp 2	- Bê nước bị rò rỉ gây thất thoát nước ảnh hưởng đến vận hành. Đề xuất sửa chữa thay thế	15.000.000	Tam tinh	Hệ thống nước
6	S1	Van giám áp thấp	Cum giám áp hỏng cần thay thế sớm	Cấp 2	Dự phòng VT cho một số van có thể hỏng	50.000.000	03 Van giám áp nước sinh hoạt ghi nhận theo lược kế, dự phòng 02 van: 2*10000000+3*1000000	Hệ thống nước
7	S1	Bao trị thang máy cư dân	Gói Plus kỳ 1 năm cho 29 thang -KONE BG (giá trị tạm tính do PCT BQL không có HD kỹ của Commec với BQT)	Cấp 1	Gói Plus kỳ 1 năm cho 29 thang -KONE BG (giá trị tạm tính do PCT BQL không có HD kỹ của Commec với BQT)	325.000.000	Theo Hợp đồng với Commec đã ký	Thang máy - Bao trị
8	S1	Kiểm định thang máy	Kiểm định theo tiêu chuẩn thecets bị nghiêm ngặt về an toàn	Cấp 1	Dự trữ kiểm định thang máy hết hạn trong 2025	6.000.000	dự trữ kiểm định 2 thang	Thang máy - Khác
9	S1	Thay thế cáp tủ thang máy	Theo biên bản của nhà thầu bảo trì thang máy, hệ thống cáp tủ đang bị mòn, xước.	Cấp 1	Thay cáp thang máy theo khuyến cáo của nhà thầu	372.000.000	dự trữ thay thế cáp tủ 2 thang (12 sợi) Theo báo giá Comerc cho giá 1860tr/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, S1, S1S2 và S4 bị lỗi. Chưa có nhà thầu bảo trì chuyên sâu.	Cấp 1	Đã xuất thuê đơn vì nhà thầu chuyên sâu để kiểm tra và sửa hệ thống điều hòa sinh, phòng sinh hoạt công đồng. Đề xuất xử lý cư dân trong mùa hè này.	20.000.000	Tạm tính bao gồm sửa chữa, bảo dưỡng, nạp gas sau nhận bàn không báo dưỡng. Chi phí được đề theo kết quả lựa chọn nhà thầu	Các hạng mục khác
11	S1	Hệ thống quạt hút khói, tầng áp, cấp gió tươi hành lang, nhà rác trên mái các tòa - Hệ thống quạt cấp và hút tầng hầm	Các mô tuơ huan gi, giữ moto huan gi, ống gió huan gi cần được bảo trì, sửa chữa	Cấp 2	Hệ thống vận hành khoảng 6 năm các thiết bị xuống cấp huan gi. Đề xuất bảo trì chuyên sâu, vệ sinh, sơn sửa	15.000.000	bao trì + sơn chữa thay thế thiết bị Dự trữ chi phí sửa chữa thay thế thiết bị + thay thế/ sơn sơn 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 khói động cơ cho quạt hút khói S1 bị hỏng	Cấp 1	Khởi động từ hỏng 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 sơn ống gió oxy hóa	Hệ thống PCCC - Khác
13	S1	Lắp đặt điều hòa phòng thang máy mái tòa nhà	Đề đảm bảo tăng tuổi thọ máy kéo, bền bỉ 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 thiên 01 cục hút từ, vị trí hỏng phát sinh	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
15	S1	Hệ thống PA	Bao trị hệ thống PA đảm bảo khi có tin hiệu báo cháy các zone được kích hoạt	Cấp 2	Đã đầu mối 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 bộ trị 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
16	S1	Hệ thống camera	Tòa S1: Hạng 1 ổ cứng (NVR3) hỏng 2 cam (đồng mức, hãm xe máy) + bao trị các camera	Cấp 2	Hệ thống lỗi không đảm bảo an toàn khi lưu dữ liệu. Một số mã camera hỏng không thể check khi có sự vụ cần đến. Không đảm bảo an ninh tòa nhà.	40.000.000	Thuê đơn vị bảo trì + sửa chữa thay thế 02 camera, 01 ổ cứng, 02 mã 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, Lầu UPS MAKELSAN 3KVA	Cấp 2	Hiện các UPS bị lùn 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 cho loại 10 KVA. Chi phí thực tế theo báo giá	Hệ thống điện khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
18	S1	Kim thu sét	Mặt số kim thu sét các tòa nhà trong đợt báo yagi	Cấp 2	Mua bộ sung đảm bảo an toàn về chống sét	5.000.000		Các hạng mục khác
19	S1	Bóng đèn thay thế hành lang các tòa ( 20% của tổng bóng đèn an 5146 cũ)	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%x6; 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 đèn thay thế cầu thang bộ (30% của tổng bóng đèn an 1225 cũ)	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%x3; 1.000/1c (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 rick 0.6m (30% của DS 156 cũ)	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%x3; 1.000/1c (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 rick 1.2m (30% của S1, S2, S3, S4, 312 cũ)	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 hành xe máy 1.2m (30% của tổng đèn an 500 cũ)	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 led các sảnh thang máy(30% của tổng đèn an mỗi tầng 25 m)	Đẩy đèn led các sảnh chờ thang máy các tòa đang bị cháy, đứt đoạn không sáng.	Cấp 2	Để nghỉ mua vật tư để thay thế các vi tri 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 sơn chữa thẩm 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.	200.000.000	Tạm tính, trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tư phải trả.	Chống thấm tòa nhà
26	S1	Sửa chữa gạch hành lang tầng, nút tương hành lang các hộ	Sửa chữa các khu vực hỏng hóc	Cấp 2	Để vượt 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			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
28	S1	Tay dẩy thang lực, bàn lễ thang 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	50.000.000	Tạm tính	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 hàng nước 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	Phong máy của Thang máy đứt trên đỉnh tòa nhà, rat nóng, có nguy cơ làm cháy hỏng thiết bị, giám soát tho	Cấp 1	Cán lập điều hòa	80.000.000	Tạm tính, chi phí theo thực tế mua đơn Tiền điện chạy điều hòa dự trù 10 triệu/ tháng	Thang máy - Điều hòa, tiền điện cho phòng máy
33	S1	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
34	S2	Thiết bị báo cháy, chữa cháy	Tòa S2: Sửa chữa tầng 23, tầng 15 hỏng, đèn báo nhiệt báo - CH1603 hỏng.	Cấp 1	Thay thế sơn 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 CAP 01 đầu báo nhiệt => thực tế ghi nhận theo báo giá 4tr	Hệ thống PCCC - Khác
35	S2	Exst thoát hiểm, đèn mắt xích, đèn sự cố (EXST. )	KY thuật tòa nhà kiểm tra Đèn exst bị hỏng, pin , đèn mắt xích, đèn sự cố hỏng không hoạt động bộ phận kỹ thuật đã gửi báo cáo hệ thống PCCC tại BQT.	Cấp 1	Đèn exst bị hỏng pin, đèn khi xảy ra sự cố, đèn mắt xích, không duy trì chiếu sáng để chỉ hướng thoát hiểm, thoát nạn. Để nghỉ xử lý sớm BQL đã gửi báo cáo PCCC BQT	109.600.000	190/837 HONG HONG ĐƠN GIÁ DỰ KIẾN 10% (tổng hàng/năm:TỔNG HONG 274	Hệ thống PCCC - Đèn exst, mắt xích, đèn sự cố thoát hiểm
36	S2	Bể nước mái tòa S2	Nắp bể nước bị hỏng	Cấp 2	Để đảm bảo an toàn trong quá trình vận hành, cũng như rủi ro vật thể bay vào để nghỉ xử lý sớm	5.000.000	Tạm tính	Hệ thống nước
37	S2	Bể mái tòa S2	- Bể nước mái tòa S2 có 11 điểm rò nước vì ri bulong, điểm lắp ghép giữa 2 tầng - Đong bể bể mái hỏng	Cấp 2	Bể nước nhiều điểm rò rỉ gây thất thoát nước, ảnh hưởng đến vận hành hệ thống đồng bộ hàng làm không theo rồi được lượng nước bơm vào bể.	5.000.000	Tạm tính	Hệ thống nước
38	S2	Van giám áp thang	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	Bao tri thang máy, cư dân, thay thế thiết bị hỏng lúc cho 1 năm	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Gửi Plus kỳ 1 năm cho 29 thang -KONE BG (giá trị tạm tính do PKT BQL không có HD kỹ của Conimec với BQT)-> thay thế thiết bị lớn hỏng	325.000.000	Theo Hợp đồng với Conimec đã ký	Thang máy - Bao tri
40	S2	Kiểm định thang máy	Kiểm định theo tiêu chuẩn thesets bị nghiệm ngặt về an toàn	Cấp 1	Dự tri kiểm định thang gắn hệ lun trong 2025	6.000.000	dự tri kiểm định 2 thang	Thang máy - Khác
41	S2	Thay thế cáp tai thang máy	Theo biên bản của nhà thầu báo tri thang máy, hệ thống cáp tai đang bị mòn, xước.	Cấp 2	Thay cáp thang máy theo khuyến cáo của nhà thầu	372.000.000	đự tri thay thế cáp tai 2 thang (12.800) Theo báo giá Conimec chào giá 186tr/ thang	Thang máy - Thay cáp
42	S2	Tiền điện chạy điều hòa cabin thang máy	Phong máy của Thang máy đứt trên đỉnh tòa nhà, rat nóng, có nguy cơ làm cháy hỏng thiết bị, giám soát tho. Hàng thiết bị gây ru đến tình mạng, sức khỏe cư dân. Gửi biên bản đã, bơm, cứu chữa, điều hòa.	Cấp 1	Cán lập điều hòa	80.000.000	Tạm tính, chi phí theo thực tế mua đơn Tiền điện chạy điều hòa dự trù 10 triệu/ tháng	Thang máy - Điều hòa, tiền điện cho phòng máy
43	S2	Điều hòa sảnh, điều hòa phòng sảnh hoạt động	01 số điều hòa các phòng chức năng tòa S5, S3, S1, S2 và S4 bị lỗi. Chạy có nhà thầu báo tri chuyên sửa.	Cấp 1	Để vượt thuê đơn vị nhà thầu chuyên sửa để kiểm tra và soát hệ thống điều hòa sảnh, phòng, sinh hoạt công đồng. Để phục vụ cư dân trong mùa hè này.	20.000.000	Tạm tính báo gồm sửa chữa, bảo dưỡng, nạp ga sau nhiều năm không bảo dưỡng. Chi phí thực tế theo kết quả lưu chi tồn nhà thầu	Các hạng mục khác

41	S2	Hệ thống quạt lưu không, cấp áp, cấp gió tươi hành lang, nhà rúc trên mái các loại. Hệ thống quạt cấp và hút tầng hầm	- Các mô tu hàn gi, giá mô tu hàn gi, ống gió lưu gi cần được bảo vệ sơn chống	Cấp 2	Hệ thống van hàn kín các mô tu thiết bị xuống cấp lưu gi. Đề xuất bảo trì, chuyển sửa, vệ sinh, sơn sửa	30.000.000	Hệ thống PCCC - Khác
45	S2	Lắp đặt điều hòa phòng thang máy mới trên nhà	Đề đơn bảo dưỡng máy lạnh, bảo trì và mới lắp đặt điều hòa phòng thang máy, độ C cần lắp thêm 02 điều hòa công suất 48.000BTU	Cấp 2	Lắp đặt điều hòa gas mới cho phòng máy, trình phát sinh các lỗi do bị ảnh hưởng của nhiệt độ phòng máy	100.000.000	Thang máy - Lắp điều hòa cho Phòng máy
46	S2	Access control	Tôn S2: Cửa hàng bố điều khiển cửa, cửa B1 mới lắp đặt được.	Cấp 2	Sửa chữa thay thế thiết bị hỏng	10.000.000	Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
47	S2	Hệ thống PA	- Bảo trì hệ thống PA đảm bảo khi có tin hiệu báo cháy các zone được kích hoạt	Cấp 2	Đầu mỗi các zone để âm ly bị hỏng, bộ bộ điều khiển trung tâm các zone liên tục hoạt động bình thường. Đề xuất BQT thay thế bảo trì chuyển sửa hệ thống PA	30.000.000	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 toàn khu 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.	40.000.000	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
49	S2	UPS các phòng cum	Tôn S2: Lỗi UPS EMERSON 10KVA	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	15.000.000	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
50	S2	Kim thu sét	Một số kim thu sét các toà mất trong đợt bảo vệ gi	Cấp 2	Mua bổ sung đảm bảo an toàn về chống sét	5.000.000	Các loại mìn khác
51	S2	Đèn báo không	Tôn S2: 2 bóng không sáng(dùng mới)	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 cạo áp các loại, gạch các loại
52	S2	Bóng điện thay thế hành lang các toà ( 20 % của tổng bóng dự án 5146 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Đề nghị thay thế vật tư tiêu hao	65.000.000	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cạo 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	Đề nghị thay thế vật tư tiêu hao	20.320.000	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cạo áp các loại, gạch các loại
54	S2	Bóng điện thay thế nhà rúc 0.6m (30% của DS 136 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Đề nghị thay thế vật tư tiêu hao	6.552.000	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cạo áp các loại, gạch các loại
55	S2	Bóng điện thay thế nhà rúc 1.2m (30% của S1,S2,S3,S4 312 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Đề nghị thay thế vật tư tiêu hao	10.500.000	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cạo áp các loại, gạch các loại
56	S2	Bóng điện thay thế bàn vệ máy 1.2m(30% của tổng dự án 800 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Đề nghị thay thế vật tư tiêu hao	31.500.000	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cạo áp các loại, gạch các loại
57	S2	Đèn hút các sảnh thang máy(30% của tổng dự án mỗi tầng 25 m)	Duyệt đơn 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 hỏng không sáng.	15.750.000	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cạo áp các loại, gạch các loại
58	S2	Du đẩy sơn chàm thẩm mỹ ngoài nhà	Xử lý chống thấm mặt ngoài	Cấp 3	Làm chống thấm các khu vực bị thấm mặt ngoài vào bên trong các bộ, khu vực chung	200.000.000	Chống thấm tòa nhà
59	S2	Sửa chữa gạch hành lang tầng, nứt tường hành lang cầu bộ	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Đề xuất thiết 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 cạo áp các loại, gạch các loại
60	S2	Khóa cửa, tay nắm cửa	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Đề nghị thay thế vật tư tiêu hao		Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
61	S2	Tay đẩy thủy lực, bàn lễ thủy lực	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Đề nghị thay thế vật tư tiêu hao		Hệ thống PCCC - Khác
62	S2	Hệ thống cửa kính	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Đề nghị thay thế vật tư tiêu hao	50.000.000	Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
63	S2	Hệ thống cửa thang bộ thoát hiểm	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Đề nghị thay thế vật tư tiêu hao		Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
64	S2	Hệ thống cửa hàng mục WC	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Đề nghị 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 Kiosk Ruby	Cấp 3	Sửa chữa để đẹp hơn, như Kiosk Ruby	400.000.000	Sảnh tòa nhà
66	S3	Bom tầng áp PCCC mái toà S3	Kỹ thuật tòa nhà và nhà thầu bảo trì PCCC kiểm tra bị cháy động cơ	Cấp 1	Bom bị hỏng hoạt động dẫn đến không dự trữ áp suất cần để hệ thống, nếu không sự cố sẽ ảnh hưởng đến bơm chính và ảnh hưởng hệ thống chữa cháy của tòa. Đề nghị sự ý sớm	50.000.000	Hệ thống PCCC - Khác
67	S3	Thiết bị báo cháy chữa cháy	- Tôn S3: Nứt nứt hành lang tầng 19 hỏng. Bơm bị hỏng máy, bị cuốn dây và vòng bị. Bình tích áp phòng bơm mới nứt bị hỏng.	Cấp 1	Thay thế sớm các thiết bị hỏng để đảm bảo công tác PCCC. Cần được báo tri hệ thống định kỳ	20.000.000	Hệ thống PCCC - Khác
68	S3	Exit thoát hiểm, đèn mái chích, đèn sơ có (Exit...)	Kỹ thuật tòa nhà kiểm tra Đèn exit bị hỏng, pin , đèn mái chích, đèn sơ có hỏng không hoạt động bổ phân kỳ thuật đã gửi báo cáo hệ thống PCCC gửi BQT.	Cấp 1	Đèn exit bị hỏng pin, đèn khi xảy ra sự cố, đèn mái chích, không đèn tri chữa cháy để cứu người thoát hiểm, thoát nạn. Đề nghị sự ý sớm BQL đã gửi báo cáo PCCC BQT	154.800.000	Hệ thống PCCC - Đèn exit, mái chích, đèn sơ có thoát hiểm

69	S3	Bê nước mái toà S3	Nắp bê nước bị hỏng	Cấp 2	Đề đơn báo an toàn qua trình sửa chữa, công nhân sửa lại và thi công, vận chuyển vật tư, vận chuyển	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 tr bulong, điểm lắp ghép giữa 2 tấm - Đổng bê bê nước hỏng	Cấp 2	Đề 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	Vận giám áp thấp	thay thế cụm van hỏng	Cấp 2	Dư phòng VT 01 van hỏng	50.000.000	03 Van giám áp nước sinh hoạt ghi nhận theo thực tế, dư phòng 02 van, 2*100000000+3*1000000	Hệ thống nước
72	S3	Bảo trì thang máy cơ điện, thay thế thiết bị hỏng hóc cho 1 rầm	bảo trì thang máy	Cấp 1	Gói Plus kỳ 1 năm cho 29 thang -KONE BC (giá trị làm tính theo PKT BQL không có HĐ ký của Cotinmec với BQT)	325.000.000	Theo Hợp đồng với Cotinmec đã ký	Thang máy - Bảo trì
73	S3	Kiểm định thang máy	Kiểm định theo tiêu chuẩn tickets bị nghiêm ngặt về an toàn	Cấp 1	Dư rà kiểm định thang gần hết hạn trong 2025	6.000.000	dư rà kiểm định 2 thang	Thang máy - Khác
74	S3	Thay thế cáp tại thang máy	Theo biên bản của nhà thầu bảo trì thang máy hệ thống cáp tại tầng bị mòn, xước.	Cấp 2	Thay cáp thang máy theo khuyến cáo của nhà thầu	372.000.000	dư rà thay thế cáp tại 2 thang (12 spt) Theo báo giá Comeric chào giá 18.0tr/thang	Thang máy - Thay cáp
75	S3	Trần điện chày điều hòa cabin thang máy	Phòng máy của Thang máy đặt trên đỉnh toà nhà, rất nóng, có nguy cơ làm cháy hỏng thiết bị, giảm tuổi thọ. Phòng thiết bị gây ồn to đến tình trạng, sức khỏe cư dân. Giá biến lần đầu hơn rất nhiều điều hòa	Cấp 1	Cán lắp điều hòa	80.000.000	Tạm tính, chi phí theo thực tế hóa đơn Tiền điện chày điều hòa dư trừ 10 triệu/thang chày 8 tháng/năm	Thang máy - Điều hòa, tiền điện cho phòng máy
76	S3	Điều hòa sinh, điều hòa phòng sinh hoạt cộng đồng	01 số điều hòa các phòng chức năng (toà S3, 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 cộng đồng Đề 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
77	S3	Hệ thống quạt hút khói, tầng áp, cấp gió tươi hành lang, nhà rúc trên mái các toà. Hệ thống quạt cấp và hút tầng hầm	- Các mô tơ quạt gió, giá moto quạt gió, ống gió quạt gió, cửa được bảo trì sửa chữa	Cấp 2	Hệ thống vận hành khoảng 6 năm các thiết bị xuống cấp hạng gi. Đề 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	Đề đảm bảo đồng 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	Toà S3: Cửa phụ tầng 01 nút ấn hỏng, dẫn đọc thẻ hỏng	Cấp 2	Sửa chữa/thay thế thiết bị hỏng	10.000.000	Dư 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	- Báo trí hệ thống PA đảm bảo khi có tín hiệu báo cháy các zone được kích hoạt	Cấp 2	Đề đầu mối các zone từ âm ty bị hỏng vào bộ điều khiển (trong tầm các zone hiện tại hoạt động bình thường, để xuất BQT thay thế báo trí chuyên sâu hệ thống PA	30.000.000	Dư 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	- Toà S3: Hỏng 2 màn hình	Cấp 2	Hệ thống lỗi không đảm bảo an toàn khi lên đồ tiêu. Một số mô 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 + dư 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	- Toà S3: Lỗi 2 UPS 3KVA, 10KVA	Cấp 2	Hiện các UPS lỗi làm cho hệ thống điều khiển 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
83	S3	Kiểm thu sét	Một số kim thu sét các toà mái trong đợt bảo vệ lại	Cấp 2	Mua bộ súng đảm bảo an toàn về chống sét	5.000.000		Các hạng mục khác
84	S3	Đèn báo không	- Toà S3: 2 bóng không sáng (tầng mái, tầng 14)	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 cào áp các loại, gạch các loại
85	S3	Bóng đèn thay thế hành lang các toà ( 20% của tổng bóng dự án 5146 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dư 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 cào 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	Dư trừ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	20.320.000	1225x30%x63.000/1= (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cào áp các loại, gạch các loại
87	S3	Bóng đèn thay thế nhà rúc 0,6m (30% của D5 156 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dư trừ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	1.450.800	156x30%x63.000/1= (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cào áp các loại, gạch các loại
88	S3	Bóng đèn thay thế nhà rúc 1,2m (30% của S1, S2, S3, S4 312 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dư trừ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	6.552.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cào áp các loại, gạch các loại
89	S3	Bóng đèn thay thế hành xe máy 1,2m (30% của tổng dự án 500 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dư trừ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	10.500.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cào áp các loại, gạch các loại
90	S3	Đèn hút các sảnh thang máy (30% của tổng dự án mỗi tầng 25 m)	Đẩy đến led các sảnh chờ thang máy các toà đang bị cháy, dự đoán không sáng.	Cấp 2	Đề nghị mua vật tư để thay thế các vị trí sảnh hành lang hỏng không sáng.	31.500.000	Tạm tính, trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tư phải trả. Chi phí thực tế theo tờ toán chi tiết	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cào áp các loại, gạch các loại
91	S3	Đu đẩy sơn chữa thấm ngầm ngoài nhà	Xử lý chống thấm ngoài nhà	Cấp 3	Làm chống thấm các khu vực bị thấm mất ngoài vào bên trong cầu bộ, khu vực chung Ngoại trừ phần Bảo hành của Chủ đầu tư	200.000.000		Chống thấm tòa nhà
92	S3	Sửa chữa gạch hành lang tầng, nứt xuống hành lang, cần hộ	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Đề xuất thuê nhà thầu sửa chữa cho Cư dân và khách 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 cào áp các loại, gạch các loại

11월 9일 10시 30분

10월 10일 10시 30분



117	S4	Bóng đèn thay thế hành lang các tòa ( 20 % của tổng bóng đèn 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%x53.000/lc (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cạo áp các loại, gạch các loại
118	S4	Bóng đèn thay thế cầu thang bộ (30% của tổng bóng đèn 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%x53.000/lc (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cạo áp các loại, gạch các loại
119	S4	Bóng đèn thay thế nhà máy 06m (30% của DS 156 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao	1.450.800	156x30%x53.1000/lc (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cạo áp các loại, gạch các loại
120	S4	Bóng đèn thay thế nhà máy 1,2m (30% của DS 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 cạo 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 cạo áp các loại, gạch các loại
122	S4	Đèn led các sảnh chờ thang máy (30% của tổng dự án mỗi tầng 25 m)	Dự trữ 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.	31.500.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cạo áp các loại, gạch các loại
123	S4	Đu dây sơn 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. Ngoài ra phần Bao hành của Chu dẫn 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
124	S4	Sơn chữa gạch hành lang tầng, nút trong 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 cạo 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			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
126	S4	Tay đẩy, tay lục, bàn tế thay lục	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Dự trữ vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Hệ thống PCCC - Khúc
127	S4	Hệ thống cửa kính	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
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 đàn	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-chim cháy	- Tòa D, Tu diện khiển phòng KSCN hàng 01 phạm diện khiển tu trung tâm. Bình tích áp phòng bơm mặt bị thủng một	Cấp 1	Thay thế sơn các thiết bị hỏng để đảm bảo công tác PCCC.	20.000.000	Theo HD báo tri 2023 của nhà thầu Vireach (giá trị chưa VAT) tách riêng theo tòa =>Hồng bỏ phần bơm => thay bộ	Hệ thống PCCC - Khúc
132	D	Exit thoát hiểm, đèn mặt éch, đèn sơ có (Exit: ...)	Kỹ thuật tòa nhà kiểm tra Đơn exit bị hỏng, pin , đèn mặt éch, đèn sơ có hỏng không hoạt động bộ phận kỹ thuật đã gửi báo cáo lên thông PCCC tới BQT.	Cấp 1	Đèn exit bị hỏng pin, đèn khi xảy ra sự cố, đèn mặt éch, 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/CAI; DỰ TINH THAY 10% tổng CAI/NĂM.TỔNG THAY 484 CAI/NĂM	Hệ thống PCCC - Đèn exit, mặt éch, đèn sơ có thoát hiểm
133	D	Bể nước mái tòa D5	Vấn đề rỉ trên mái bê nước D5 bị hỏng 02 van trên tổng 2 van	Cấp 1	Vấn đề rỉ trên mái bê nước D5 bị hỏng 02 van trên tổng 2 van	46.000.000	theo cách tính: 23tr*2	Hệ thống nước
134	D	Bể nước mái tòa D5	Nắp bể nước bị hỏng	Cấp 2	Đề nghị mua toàn trong quá trình vận hành, cũng như rủi ro vật thể bay vào để nghỉ xử lý sớm	5.000.000	Tạm tính	Hệ thống nước
135	D	Bể mặt tòa D5	- Bể nước mái tòa D5 có 4 điểm rò nước - Đong hồ bề mặt hỏng	Cấp 2	Đề nghị mua toàn trong quá trình vận hành, cũng như rủi ro vật thể bay vào để nghỉ xử lý sớm	10.000.000	Tạm tính	Hệ thống nước
136	D	Van giám áp tháp	thay thế van hỏng	Cấp 1	mMàn dự phòng 1 van giám áp	20.000.000	1* 15000000+5000000 van theo bảng của dự án, cụm nước sinh hoạt	Hệ thống nước
137	D	Bảo trì thang máy cư dân, thay thế thiết bị hỏng lúc cho 1 năm	hào trị thang máy	Cấp 1	Gói Plus kỳ 1 năm cho 29 thang-KONE BC (giá trị tạm tính do BQT BQL không có HD ký của Commec với BQT)	270.000.000	Theo Hợp đồng với Commec đã ký	Thang máy - Bảo trì
138	D	Kiểm định thang máy	Kiểm định theo tiêu chuẩn thiets bị nghiêm ngặt về an toàn bị mòn, xước.	Cấp 1	Dự trữ kiểm định thang máy kết hạn trong 2025	6.000.000	đợt kiểm định 2 thang	Thang máy - Khúc
139	D	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	đợt thay thế cáp tải 2 thang (12 spt) Theo báo giá Commec chào giá 186tr/thang	Thang máy - Thay cáp
140	D	Tiền điện chạy điều hòa cabin thang máy	Phong 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 ru rỉ đến tính mạng, sức khỏe cư dân. Giá bên đầu 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 đợt từ 10 triệu/thang chạy 8 tháng/năm	Thang máy - Điều hòa, tiền điện cho phòng máy
141	D	Điều hòa sảnh, điều hòa phòng sinh hoạt công đồng	01 số điều hòa các phòng chức năng tòa S5. Chưa có nhà thầu bảo trì chuyên sâu.	Cấp 1	Đề xuất thuê đơn vị nhà thầu chuyên sâu để kiểm tra và xuất kế hoạch điều hòa sảnh, phòng sinh hoạt công đồng. Đề nghị xử lý 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	Các hạng mục khác
142	D	Trụ móng qua mur inox, rang áp, cáp gió trên hành lang, nhà rác trên mái các tòa. Hệ thống quạt cấp và hút tầng	- Các mô tô hút gi, gió moto hút gi, ống gió hút gi cần được bảo trì sửa chữa	Cấp 2	Hệ thống vận hành khoảng 6 năm các thiết bị xuống cấp hạng gi. Đề xuất bảo trì chuyên sâu, vệ sinh, sơn sửa	30.000.000	Chi phí thực tế theo kết quả lựa chọn nhà thầu	Hệ thống PCCC - Khúc
143	D	Lắp đặt điều hòa phòng thang máy mái tòa nhà	Đề làm 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 quạt 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, sảnh B1 từ ra ô tô hàng nút ấn, tầng 01 tòa D hàng nút ấn và nút dừng khẩn cấp	Cấp 2	Sửa chữa thay thế thiết bị hỏng	10.000.000	Đợt thi thầu đơn vị bảo trì 1 lần/năm và thay thế thiết bị hỏng	Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
145	D	Hệ thống PA	- Tòa D, Phòng 1 âm ly 480W - Thiết bị 3 dây kết nối từ bộ điều khiển trung tâm với PC, điện thoại (S1, S2, D)	Cấp 2	Đầu thu các zone từ âm ly bị hỏng và bộ điều khiển trung tâm các zone liên tục hoạt động bình thường. Để xuất BQT thay thế bộ thi chuyên sâu hệ thống PA	50.000.000	Bảo trì 1 lần/năm và đợt thi CP thay thế thiết bị hỏng + cần thay thế do chày trong thời gian ngắn thì được để lâu chi sẽ bị hỏng => vượt công suất lắp đặt ban đầu có thể gây hỏng thiết bị	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
146	D	Hệ thống camera	- Tòa D, Phòng 2 ổ cứng(NVR2,NVR3), Phòng 1 main hình, hàng 1 cam chung D tòa D	Cấp 2	Hệ thống ổ cứng đảm bảo an toàn khi làm dự trữ. Một số máy camera hỏng không thể check khi có sự cố cần đến. Không đảm bảo đến an ninh tòa nhà.	50.000.000	Thay ổ cứng + đợt thi - sửa chữa thay thế ổ cứng camera, ổ main hình + đợt 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, Lối 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. Chi phí thi: lệ theo báo giá	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
148	D	Kiểm thu sét	Một số kim thu sét các toà mất trong đợt bảo vệ	Cấp 2	Mua bộ sang 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(đang mua) - Tòa S3: 2 bóng không sáng(đang mua, đang 14) - Tòa D: 1 bóng không sáng(đang mua)	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 cạo áp các loại; gạch các loại
150	D	Bóng đèn thay thế hành lang các toà ( 20 % của tổng bóng dự án 3146 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Đợt mua vật tư thay thế vật tư tiêu hao	65.000.000	514x209x863.000/1c (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cạo áp các loại; gạch các loại
151	D	Bóng đèn thay thế cầu thang bộ (30 % của tổng bóng dự án 1235 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Đợt mua vật tư thay thế vật tư tiêu hao	20.320.000	1225x309x831.000/1c (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cạo áp các loại; gạch các loại
152	D	Bóng đèn thay thế nhà cơ 60cm (30% của DS 136 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Đợt mua vật tư thay thế vật tư tiêu hao	6.552.000	156x309x831.000/1c (Theo báo giá của công ty TNHH chiếu sáng Ledmark)	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cạo áp các loại; gạch các loại
153	D	Bóng đèn thay thế làm xe máy 1,2m(30% của tổng dự án 800 cái)	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 1	Đợt mua vật tư thay thế vật tư tiêu hao	10.500.000		Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cạo áp các loại; gạch các loại
154	D	Đèn led các sảnh chung máy (30% của tổng dự án mới, tổng 25 m)	Đầy đèn led các sảnh chung máy các toà đang bị cháy, đứt đoạn không sáng	Cấp 2	Đề nghị mua vật tư để thay thế các vi tri sảnh hành lang, cầu thang, sảnh	31.500.000	Tạm tính, trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tư phải trả. Chi phí thi: lệ theo dự toán chi tiết	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cạo áp các loại; gạch các loại
155	D	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 các hồ, khu vực chung Ngược trở phần Bảo hành của Chủ đầu tư	200.000.000		Chống thấm tòa nhà
156	D	Sửa chữa gạch hành lang tầng, nứt tường hành lang các hồ	Gạch hành lang tầng, nứt tường hành lang các hồ	Cấp 2	Đề xuất dùng 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	Sửa chữa thay thế thiết bị	Bóng đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cạo áp các loại; gạch các loại
157	D	Khóa cửa, tay nắm cửa	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Đợt mua vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
158	D	Tay đẩy thủy lực, bàn lễ thủy lực	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Đợt mua vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Hệ thống PCCC - Khác
159	D	Hệ thống cửa kính	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Đợt mua vật tư thay thế vật tư tiêu hao	50.000.000	Tạm tính	Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
160	D	Hệ thống cửa thang bộ thoát hiểm	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Đợt mua vật tư thay thế vật tư tiêu hao			Cửa, khóa cửa, tay nắm các loại
161	D	Hệ thống cửa hàng mục WC	Thay thế thiết bị hỏng	Cấp 2	Đợt mua 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 hỏng	Cấp 2	Vật tư cần thay thế			Bể phốt
163	S4	Thay thế Gạch, hệ thống đèn sảnh lễ	Sửa chữa bể đẹp hơn, như Khu Ruby	Cấp 3	Sửa chữa bể đẹp hơn, như Khu Ruby	400.000.000	Tạm tính	Sảnh tòa nhà
164	Phần chung					3.506.680.790		
165	Phần chung	Hầm B1, B2	Hàng 2 nút ấn, 3 đầu báo nhiệt gas tầng	Cấp 1	Khu vực đầu báo hỏng không báo cháy khi khu vực đó bị cháy. Khu vực nút ấn hàng 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	Phần 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	Phần 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 hỏng (Năm 2024 nhà thầu cũng không nghĩ thay những chữa thay 7.200.000.000 (Số tương mua sẽ theo thực tế phát sinh)	Hệ thống PCCC - Dự kiến mua vật tư hỏng học

168	Phần chung	Tủ S1, S2, S3, S4 và S - BMS	Bảo trì khác phục, nâng cấp hệ thống BMS	Cấp 1	Đề xuất hành động bảo vệ cuối, lượng dịch vụ cần cao tạo nên chi phí hệ thống giảm sút	600.000.000	Theo báo giá chào thầu của đơn vị đã báo trị tại dự án - dự phòng thay thế sẵn chữa thiết bị => dự án chưa làm bảo trì hàng mức này	Hệ thống điều khiển tòa nhà, hệ thống âm thanh, camera
169	Phần chung	Tủ điện phân phối chính	bảo trì hàng mức	Cấp 2	Nhà thầu thực hiện bảo trì hệ thống	60.000.000	- Kiểm tra đánh giá bằng các thiết bị chuyên dụng, để đảm bảo các khuyến cáo để xuất (Uớc tính chi phí theo nhân công)	Hệ thống điện
170	Phần chung	Tủ điện phân phối tầng căn hộ	bảo trì hàng mức	Cấp 2	Nhà thầu thực hiện bảo trì hệ thống	60.000.000	- Kiểm tra đánh giá bằng các thiết bị chuyên dụng, để đảm bảo các khuyến cáo để xuất (Uớc tính chi phí theo nhân công)	Hệ thống điện
171	Phần chung	Trạm điện hạ thế 4	Tủ điện Incoming cho máy biến áp + tủ đóng cắt đang bảo 1 số (bảo áp, cấp áp...)	Cấp 2	Điện lực do nơi 01 máy bơm để đóng máy cắt vận hành. Để đảm bảo an toàn trong vận hành để nghỉ xử lý sớm	60.000.000	- Kiểm tra đánh giá bằng các thiết bị chuyên dụng, để đảm bảo các khuyến cáo để xuất (Uớc 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 đóng hồ bảo điện áp không hiển thị	Cấp 2	Đóng hồ bảo điện áp, đóng công suất, có 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 đảm bảo các khuyến cáo để xuất (Uớc 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 để nghỉ kiểm tra bảo 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 đảm bảo các khuyến cáo để xuất (Uớc 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 cắt hỏng cần thay thế. Thiết bị hệ thống cần được bảo trì cẩn thận toàn bộ các thiết bị đồng cả Busway, thiết bị đo điện	200.000.000	sửa chữa thay thế thiết bị bảo gồm 03 bộ UPS hàng	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		- 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	215.000.000		Hệ thống điện
177	Phần chung	Máy phát điện 01 không hòa đồng bộ	Máy phát điện 01 không hòa đồng bộ	Cấp 1	Thuê nhà thầu vào kiểm tra sửa chữa hệ thống		Qua quá trình test máy phát có sai 5% phát hiện máy phát 01 quá thời gian hòa đồng bộ	Hệ thống điện
178	Phần chung	Bơm nước lên mái số 3 cấp cao tòa S1	Bơm số 3 đang bị hư hỏng	Cấp 2	Bơm bị hư hỏng đến bơm không lên nước ảnh hưởng đến vận hành hệ thống. Có gây mất nước tòa nhà. Để nghỉ xử lý sớm	15.000.000	Cum bơm số 3 bao gồm 3 con bơm, 3x5.000.000	Hệ thống nước
179	Phần chung	Dầu phun quang trường	Dầu phun quang trường, 01 bơm lỗi, mất 01 đầu phun	Cấp 3	- Vận chuyển dầu phun đến chụ nước theo tuyến gây thất thoát nước. Để nghỉ xử lý sớm. - Thay các van chặn, mua 01 đầu phun, sửa bơm lỗi		3 máy bơm, 6 van chặn, 1 đầu phun	Các hạng mục khác
180	Phần chung	Dầu phun S3	Đang hỏng bơm	Cấp 3	Để đảm bảo vận hành để nghỉ sửa bơm lỗi	20.000.000	quản lại bơm* thay thế vật tư thiết bị hỏng	Các hạng mục khác
181	Phần chung	Dầu phun S2	Đang hỏng van xả	Cấp 3	Van xả hỏng không được nước dẫn đến mất nước. Để đảm bảo hệ thống vận hành tốt để nghỉ 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 rác mới cho hệ thống bơm hàng	Cấp 1	Cần thay thế		1 van cơ	Hệ thống PCCC - Khác
183	Phần chung	Van cấp cho bể nước chữa cháy hầm B2	Van tiết lưu đồng hồ bị nước dấy không đóng được van dẫn đến bị tràn nước ra tầng hầm. Ảnh hưởng đến vận hành tòa nhà để nghỉ xử lý sớm	Cấp 1	Van tiết lưu hỏng khi bị nước dấy không đóng được van dẫn đến bị tràn nước ra tầng hầm. Ảnh hưởng đến vận hành tòa nhà để nghỉ xử lý sớm	20.000.000	1 van tiết lưu	Hệ thống PCCC - Khác
184	Phần chung	Điều hòa trạm điện - hàng	Điều hòa không hoạt động	Cấp 2	Mưa hệ 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 thông gió bơm sinh hoạt - phòng bơm chưa chạy hết, phòng thang máy....	Cấp 2	để suất thay thế một số quạt để đảm bảo vận hành các thiết bị bên trong phòng máy	16.000.000	1 bộ KDK 18mm, các phòng chức năng KT đã hỏng hết quạt thông gió	Hệ thống PCCC - Khác
186	Phần chung	Đèn cao áp (gần siêu thị S3)	Hàng 1 đèn	Cấp 2	Mua mới thay thế	5.000.000	Dự trù 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	Cột hàng đèn 3,6m - 13 bộ Đèn chiếu sáng mặt trời 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 mới vào giữa S1, S4 và mới vào S2, S3	Cửa xếp bị hỏng, hỏng rí Hàng cao S2 bị hỏng do dây để trong đợt bảo Yagi	Cấp 2	Để nghỉ thuê đơn vị nhà thầu sửa chữa cửa xếp, BQL TN để có báo cáo để xuất chi trả được xử lý.	30.000.000	sửa chữa thay thế thiết bị	Cần, khóa cửa, tay nắm các loại
189	Phần chung	Tủ bơm hồ bơi B3(5 TBNT-H2-2)	Hàng 1 bơm	Cấp 1	Để đảm bảo an toàn cho vận hành hệ thống để nghỉ xử lý	10.000.000	sửa chữa bơm hàng	Bê phốt
190	Phần chung	Tủ bơm hồ bơi B3(6 TBNT-H2-2)	- 01 bơm hỏng - 01 phao hỏng	Cấp 1	Để đảm bảo an toàn cho vận hành hệ thống để nghỉ xử lý	12.000.000	sửa chữa bơm hàng + thay phao	Bê phốt
191	Phần chung	Tủ bơm hồ bơi B2(7 TBNT-H2-1)	Hàng bảo vệ mới phao	Cấp 1	Để đảm bảo an toàn cho vận hành hệ thống để nghỉ xử lý	5.000.000	Thay thế bộ bảo vệ phao	Bê phốt
192	Phần chung	Tủ bơm hồ bơi B2(6 TBNT-H2, khu trồng hoa)	Hàng 1 phao	Cấp 1	Để đảm bảo an toàn cho vận hành hệ thống để nghỉ xử lý	2.000.000	Thay thế phao	Bê phốt
193	Phần chung	Tủ bơm hồ bơi B2(5 TBNT- H2.1)	- 01 bơm hỏng - 01 phao hỏng	Cấp 1	Để đảm bảo an toàn cho vận hành hệ thống để nghỉ xử lý	12.000.000	sửa chữa thay thế thiết bị	Bê phốt

194	Phần chung	Biên tên khu Sapphire	bi báo Yagi làm hàng tồn bộ	Cấp 3	Cán thuê nhà nhà 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	Chức S của tòa S4	bi báo Yagi làm hàng tồn bộ	Cấp 3	Cán thuê nhà nhà thiết kế và thi công lắp đặt theo gói	10.000.000	01 bộ và công lắp đặt theo thi công lắp đặt trên cao	Các hạng mục khác
196	Phần chung	Dự trư sửa mái kính sinh theo bao hiem	mái kính sinh theo bao hiem	Cấp 2	giam trư theo sự vụ	40.000.000	Dự trư mái kính bao hiem trên 1 năm	Các hạng mục khác
197	Phần chung	Hũ bể phốt, bể mỡ	bể phốt, bể mỡ	Cấp 1	- Kịch bản giám sát sách toán bộ ngân chứa của của các bể - Điều chỉnh theo gói thầu - Khối lượng bể phốt 1270 m <sup>3</sup>	200.000.000	- Theo hợp đồng đã ký 155 triệu - Dự phòng phát sinh khối lượng, hoặc sự cố có 15 tr	Bể phốt
198	Phần chung	Xử lý thiết bị hỏng, nâng cấp, sửa chữa				20.000.000	để sửa chữa thay thế các thiết bị hỏng	Bể phốt
199	Phần chung	Vật tư nuôi cấy vi sinh				20.000.000	Vật tư nuôi cấy vi sinh	Bể 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	Bể phốt
201	Phần chung	Bơm dự phòng MBBR				20.000.000	dự phòng thay thế, sửa chữa	Bể phốt
202	Phần chung	Máy khuấy chìm				20.000.000	dự phòng thay thế, sửa chữa	Bể phốt
203	Phần chung	Máy thổi khí				20.000.000	dự phòng thay thế, sửa chữa	Bể phốt
204	Phần chung	Bơm nước thải bể ĐH				20.000.000	dự phòng thay thế, sửa chữa	Bể phốt
205	Phần chung	Bơm bin				20.000.000	dự phòng thay thế, sửa chữa	Bể phốt
206	Phần chung	Bơm nước sau xử lý				20.000.000	dự phòng thay thế, sửa chữa	Bể phốt
207	Phần chung	Quạt hút thông hơi bể				20.000.000	dự phòng thay thế, sửa chữa	Bể phốt
208	Phần chung	Lắp thiết bị xả tự động xử lý mùi hôi nhà V5 sinh	Nhà vệ sinh hôi	Cấp 1	Xử lý mùi hôi	60.000.000	5 Tủ + 1 bồn tiền nệm + 1.000.000 đ/bộ (Tham khảo giá Caesar)	Bể phốt
209	Phần chung	Xử lý Mùi hôi ở Sky park, xử lý tiền cảnh ở Sân thượng	cát tạo tọc phân mái	Cấp 2	Mùi hôi ở Sky park, xử lý tiền 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 tiền cảnh sân thượng	Bể 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 cần barne hỏng	Các hạng mục khác
211	Phần chung	Thuê Kone Đảnh giá toàn diện hệ thống thang máy tại SAPPHIRE	thuê hàng định giá tổng quan	Cấp 2	Đánh giá toàn diện hệ thống Thang máy tại SAPPHIRE	125.280.000	Phía nhà thầu hàng vào đánh giá lại toàn bộ các thang đưa ra các khuyến cáo Theo báo giá của Kone	Thang máy - Đánh giá tổng thể tình trạng

**DỰ TRÙ CHI TIẾT NGUỒN THU - CHI PHÍ  
CỘNG ĐỒNG NHÀ CHUNG CỬ SAPPHIRE KĐT GOLDMARK CITY**

Giai đoạn 2025-2026



TT	Nội dung công việc	Đơn vị SỬ DỤNG	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Thời gian thực hiện	Ghi chú
<b>I</b>	<b>SỐ DƯ DẦU KỶ</b>				<b>3.630.885.242</b>		
<b>II</b>	<b>DỰ KIẾN NGUỒN THU</b>				<b>1.574.161.017</b>		
1	QLVH trả hàng tháng theo hợp đồng vận hành	tháng	12	40.000.000	480.000.000	hàng tháng	
2	Ngân hàng tài trợ từ HD tiền gửi Quỹ Bảo trì hàng năm				50.000.000	1 lần	Dự kiến Tạm tính
3	QLVH tài trợ các hoạt động cư dân				-		QLVH tổ chức các sự kiện cho cư dân không tài trợ bằng tiền
4	Các tài trợ khác theo sự kiện của khu chung cư				50.000.000		Tạm tính
5	Lãi từ hợp đồng tiền gửi 3 tỷ Quỹ cộng đồng				120.000.000		Tạm tính theo lãi suất hiện tại là 4%
6	Tiền thừa từ quỹ thù lao chi trả cho BQT	Năm	12	20.500.000	246.000.000		Định biên BQT có 16 người, thực tế hiện nay có 11 người. Theo HĐVH, tổng thù lao Công ty Vận hành trả lại là 80 triệu, thực tế sử dụng hết 59,5 tr
7	Kết chuyển số dư từ Quỹ vận hành về				628.161.017		Tiền thù lao của thừa do Thiếu TV BQT lũy kế từ trước tới nay
<b>III</b>	<b>DỰ KIẾN CHI</b>				<b>1.362.291.000</b>		
1	Tết Nguyên Đán 2026				130.000.000		Theo chi tiết
2	Tết thiếu nhi 1/6/2026				122.000.000		Theo chi tiết
3	Trung thu - rằm tháng tám				150.000.000		Theo chi tiết
4	Ngày Halloween				15.000.000		Theo chi tiết
5	Tết Dương lịch và Noel				95.000.000		Theo chi tiết
6	Quỹ Tri ân				145.000.000		Theo chi tiết
7	Hội nghị nhà chung cư thường niên 2026				100.000.000		Theo chi tiết
8	Chi thù lao Ban kiểm soát				85.200.000	hàng tháng	Theo chi tiết

9	Chi mua máy tính làm việc tại VP BQT	Cái	1 máy để bán và 1 ổ cứng để lưu dữ liệu	12.000.000 cho PC 4.000.000 cho ổ cứng	16.000.000	1 lần	Hiện nay Máy tính để bàn Rất cũ, chậm, treo Các cuộc họp bên ngoài Văn phòng BQT đều phải mượn Laptop của Cá nhân TV BQT hoặc Cư dân
10	Chi mua phần mềm kế toán	gói			19.091.000	1 lần	- Phần mềm Theo báo giá Cty Misa cho 3 năm sử dụng, 3 User - Chi phí thuê dịch vụ kế toán theo dự kiến. Chi phí thực tế có thể thấp hơn.
11	Thuê nhân sự: - Nghiệp vụ kế toán: ghi số hàng ngày, kê khai thuế, xuất hoá đơn, lập BCTC - Nghiệp vụ văn thư: Soạn thảo văn bản...	tháng	12	10.000.000	120.000.000	hàng tháng	(Đảm bảo minh bạch công tác tài chính, theo dõi lại toàn bộ hoạt động thu chi của BQT không phụ thuộc vào việc thay đổi nhân sự phụ trách)
12	Chi tiền điện điều hòa cho 5 tòa	tháng	8	Dự kiến 6.000.000/tòa/tháng	240.000.000	hàng tháng	Dự kiến chạy 8 tháng (trừ T12-T3). Trường hợp BQT thông nhất được với BQL phương án khai thác tài sản để trả tiền điện điều hòa thì KHÔNG chi từ quỹ nữa.
13	Chi sửa chữa, nhỏ lẻ tại Không gian chung ngoài phạm vi của Quỹ bảo trì (khu vui chơi, phòng tập....)	năm	1	50.000.000	50.000.000		
14	Chi phí mua Công cụ dụng cụ dùng chung	Tòa	5	5.000.000	25.000.000		Trường hợp Cư dân các tòa có nhu cầu mua công cụ dụng cụ dùng chung sẽ được mua công bằng cho 5 tòa
15	Dự phòng chi phí phát sinh				50.000.000		
IV	TỔN CUỐI KỲ			IV = I + II-III	3.842.755.259		

Ghi chú: Các nội dung trên không bao gồm Chi phí hoạt động của BQT, Do Công ty vận hành chi trả về tài khoản Quỹ cộng đồng. Ban Quản trị có định mức chi phí hoạt động thường xuyên do Công ty vận hành trả theo Hợp đồng vận hành





2	Phản lễ hội - ca nhạc				1	35.000.000	35.000.000
3	Hỗ trợ chương trình ca nhạc			tiết mục văn nghệ	10	1.000.000	10.000.000
<b>E</b>	<b>Quy Tri ân</b>						<b>145.000.000</b>
1	Ngày hội Đại đoàn kết toàn khu	Tháng 10		lần	1	25.000.000	25.000.000
2	Hội Cựu chiến binh	Ngày 27/7		lần	1	5.000.000	5.000.000
3	Chi Hội phụ nữ	Ngày 08/03 và 20/10		lần	2	2.500.000	5.000.000
4	Chi đoàn thanh niên khu	Ngày 26/3		lần	1	5.000.000	5.000.000
5	Hội Người cao tuổi			lần	1	5.000.000	5.000.000
6	Chi bộ 21			lần	1	5.000.000	5.000.000
7	Tổ dân phố 21			lần	1	5.000.000	5.000.000
8	Chi động viên nhân sự Kỹ thuật. Bảo vệ, Vệ sinh lễ tân các đợt xử lý sự cố, chống thiên tai						
-	Kỹ thuật			lần	2	5.000.000	10.000.000
-	Vệ sinh			lần	2	5.000.000	10.000.000
-	Bảo vệ			lần	2	5.000.000	10.000.000
9	Chi ngoại giao chính quyền			gói	1	30.000.000	30.000.000
10	Chi thăm hỏi khác			lần	10	3.000.000	30.000.000
<b>F</b>	<b>Hội nghị nhà chung cư thường niên 2026</b>						<b>100.000.000</b>
1	Chi photo tài liệu - loa đài sân khấu				1	80.000.000	80.000.000
2	Chi cho các hoạt động tổ chức khác				1	20.000.000	20.000.000
<b>H</b>	<b>Chi thù lao Ban kiểm soát</b>	Hàng tháng		lần	12	7.100.000	85.200.000
	<b>Tổng cộng</b>						<b>842.200.000</b>

Dự kiến 2 lần/năm:  
- 1 lần Bảo lũ  
- 1 lần Sự cố kỹ thuật

1 Trưởng ban (2 triệu) + 1 phó ban (1,5 triệu) + 3 thành viên (1,2 triệu)

