

Số: 15 /2026/TT - BQLTN

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

## BÁO CÁO

V/v: Báo cáo đánh giá công tác vận hành bảo trì thang máy tháng 03/2026 tại khu Sapphire dự án TNR Goldmark City

**Kính gửi: Ban Quản trị khu Sapphire TNR Goldmark City.**

Ban QLTN TNR Goldmark City (BQL) xin gửi tới Quý Ban quản trị (BQT) lời chào trân trọng và lời cảm ơn về sự hợp tác, đồng hành của Quý Ban quản trị trong thời gian qua.

Căn cứ Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành số 240601-01/2024/HĐQL / BQTS đã ký giữa BQT nhà chung cư khu Sapphire – KĐT TNR Goldmark City và Công ty CP Đầu tư và Quản lý Bất Động sản TN Property Management.

Căn cứ tình hình vận hành thực tế hệ thống thang máy tại khu Sapphire trong tháng 03 năm 2026;

Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ được giao, BQL tòa nhà xin báo cáo BQT về công tác vận hành, bảo trì thang máy trong tháng tại khu Sapphire dự án TNR Goldmark City, cụ thể như sau:

### I. Tổng quan về hệ thống thang máy

#### 1. Số lượng thang máy

Hiện tại, 5 tòa nhà trong khu căn hộ đang được trang bị và vận hành tổng cộng 29 thang máy, cụ thể như sau:

- Tòa S1: 06 thang máy
- Tòa S2: 06 thang máy
- Tòa S3: 06 thang máy
- Tòa S4: 06 thang máy
- Tòa D5: 05 thang máy

#### 2. Thông tin kỹ thuật chung của hệ thống thang máy

- Loại thang: Thang chở người, thang hàng kết hợp cứu hỏa (CC)
- Hãng sản xuất: KONE
- Tổng số lượng thang: 29 thang
- Tải trọng định mức: 1.350 kg/thang
- Tốc độ vận hành: 3,0 m/s
- Số tầng phục vụ: 42 điểm dừng
- Máy kéo: KONE MX18
- Biến tần điều khiển: KDM90

Hệ thống thang máy KONE được lắp đặt đồng bộ, đáp ứng các tiêu chuẩn an toàn kỹ thuật hiện hành, phục vụ nhu cầu đi lại của cư dân và công tác vận hành tòa nhà

## II. Hoạt động của đơn vị kỹ thuật vận hành tòa nhà

Trong tháng bộ phận kỹ thuật thực hiện các công việc sau:

### 1. Theo dõi quá trình làm việc của thang máy

- Theo dõi tình trạng hoạt động hàng ngày của toàn bộ 29 thang máy các tòa S1. S2. S3. S4. D5;
- Kiểm tra sơ bộ tình trạng cabin, cửa tầng, bảng hiển thị, tín hiệu hoạt động;
- Ghi nhận các dấu hiệu bất thường để kịp thời thông báo đơn vị bảo trì.

### 2. Công tác cứu hộ khi xảy ra sự cố

- Thực hiện cứu hộ kịp thời trong các trường hợp thang máy lỗi dừng đột ngột gây kẹt người;
- Số lần cứu hộ trong tháng: 00
- Đảm bảo tuân thủ đúng quy trình an toàn khi cứu hộ, ưu tiên tâm lý và sức khỏe cư dân;
- Thời gian tiếp cận và xử lý ban đầu được thực hiện nhanh chóng, hạn chế hoang mang cho cư dân.

### 3. Phối hợp với bộ phận an ninh

- Tiếp nhận thông tin sự cố thang máy từ bộ phận an ninh và lễ tân;
- Phối hợp phân luồng, hướng dẫn cư dân sử dụng thang khác khi có thang tạm ngưng hoạt động;
- Hỗ trợ đảm bảo an ninh trật tự trong quá trình xử lý sự cố;
- Kiểm tra liên động của thang máy với hệ thống PCCC.

### 4. Giám sát công tác bảo trì của nhà thầu

- Giám sát nhà thầu thực hiện bảo trì định kỳ theo hợp đồng đã ký với Ban Quản Trị;
- Kiểm tra khối lượng công việc, thời gian thực hiện và tình trạng thang sau bảo trì;
- Nhắc nhở nhà thầu tuân thủ các quy định an toàn và tiến độ bảo trì.

## III. Công tác bảo trì của đơn vị nhà thầu Conimec

### 1. Thời gian bảo trì

- Nhà thầu thực hiện bảo trì định kỳ theo kế hoạch trong tháng 03/2026.

### 2. Số lượng thang bảo trì

- Tổng số thang được bảo trì trong tháng: 29/29 thang máy
- Hình thức bảo trì: bảo trì định kỳ theo hợp đồng (kiểm tra, vệ sinh, căn chỉnh, xử lý lỗi, thay thế).

### 3. Thiết bị thay thế

Stt	Ngày tháng	Tên thang	Thiết bị	Số lượng	Đơn vị
-----	------------	-----------	----------	----------	--------

1	02/03/2026	E-D5	Nút nhấn gọi ngoài xuống	01	Cái
2	02/03/2026	P3-S2	Cảm biến 77U, 77N	02	Cái
3	04/03/2026	P3-S2	Thay dây tín hiệu truyền thông	01	Cái
4	06/03/2026	P5-S2	Khởi động từ mã LC1D65A(DC)	01	Cái
5	09/03/2026	P4-S2	Khởi động từ mã LC1D65A(DC)	01	Cái
6	09/03/2026	E-D5	Nút nhấn gọi ngoài tầng B1-S3	01	Cái
7	11/03/2026	P3-S3	Khởi động từ mã LC1D65A(DC)	01	Cái
8	11/03/2026	A-S4	Bánh xe dẫn hướng đối trọng	01	Cái
9	13/03/2026	P4-S2	Cảm biến 77U	01	Cái
10	13/03/2026	PCCC-S3	Nút nhấn cabin gọi tầng 35	01	Cái
11	15/03/2026	P3-S2	Cảm biến 61U	01	Cái
12	17/03/2026	D-S4	Vòng bi Puly đối trọng	02	Cái
13	18/03/2026	B-D5	Ắc quy 12V nóc cabin	01	Bình
14	19/03/2026	C-D5	Khởi động từ mã LC1D65A(DC)	01	Cái
15	20/03/2026	D-D5	Ắc quy 12V nóc cabin	01	Bình
16	23/03/2026	P3, P4-S3	Nút nhấn gọi ngoài xuống T38	01	Cái
17	25/03/2026	P3, P4-S3	Nút nhấn gọi ngoài xuống T28	01	Cái
18	28/03/2026	P3-S2	Thay thế biển tần cửa	01	Cái
19	29/03/2026	C-D5	Móng ngựa	01	Cái
20	30/03/2026	PCCC-D5	Nút nhấn gọi ngoài T17	01	Cái

#### IV. Sự cố phát sinh trong tháng

##### 1. Bảng tổng hợp sự cố

Stt	Ngày tháng	Tên thang sự cố	Tên sự cố / hiện tượng	Nguyên nhân	Xử lý / Khắc phục
1	02/03/2026	B1-S4	Đóng cửa chậm	Thông số không chính xác	Căn chỉnh và cài đặt lại thông số
2	02/03/2026	P3-S3	Tụt tầng	Lỗi 1101, 1201, 1205, 1203 liên quan đến dây tín hiệu truyền thông	Thay thế dây tín hiệu
3	02/03/2026	P3-S2	Thang tầng 3 nhưng bảng hiển thị đi lên tầng 16	Lỗi 0124, 3061 do jack cắm NTS tiếp xúc kém	Xử lý lại jack cắm
4	02/03/2026	P3-S2	Dừng đột ngột và thang trôi xuống tầng 4	Lỗi 0124-3060 liên quan đến tín hiệu 77U, 77N	Thay thế 77U, 77N
5	03/03/2026	C-S1	Lỗi không nhận thẻ	Lỏng jack	Cắm lại Jack

6	04/03/2026	P3-S2	Tụt tầng	Lỗi 1301, 1205, 1105 liên quan đến tín hiệu truyền thống	Thay thế dây tín hiệu mới
7	04/03/2026	P1-S3	Mở cửa tiếng kêu to	Lỗi cơ khí	Căn chỉnh lại cơ khí
8	05/03/2026	B-S4	Thang đứng ở tầng 20 không mở cửa	Khóa chế độ trong cabin ở chế độ ưu tiên	Chuyển lại chế độ
9	06/03/2026	C-S1	Thang dừng đột ngột rồi tiếp tục trôi 1-2 tầng	Lỗi 130 5000 10 liên quan đến điện áp đầu vào	Kiểm tra chạy thử rồi trả thang
10	07/03/2026	P1-S3	Mở cửa tiếng kêu to	Lỗi cơ khí	Căn chỉnh lại cơ khí cửa
11	11/03/2026	E-D	Thang đến tầng, một phút sau mới mở cửa	Cửa tầng 1 lỗi cơ khí phần cò cửa	Căn chỉnh lại phần cơ khí cửa
12	13/03/2026	P4-S2	Thang khi dừng bị khựng lại	Lỗi 109-3049 liên quan đến tín hiệu 77U	Thay thế 77U mới
13	15/03/2026	P3-S2	Photocell không làm việc khi người qua cửa bị kẹp	Móng ngựa 61U kém	Thay móng ngựa 61U
14	16/03/2026	D-S4	Puly đối trọng kêu	Kiến nghị thay thế	
15	17/03/2026	B-S5	Quạt gió kêu to	Quạt gió kêu to	Thay thế quạt
16	21/03/2026	P1-S3	Sill cabin cao hơn Sill của tầng	Sai vị trí cơ khí cửa cò và móng ngựa	Căn chỉnh lại cò và móng ngựa
17	27/03/2026	P3-S3	Cửa mở ra đóng vào liên tục	Vật cản tại sill cửa cabin	Vệ sinh sill cửa
18	28/03/2026	P3-S3	Cửa mở ra đóng vào liên tục tại tầng 33	Khóa cửa tầng làm việc không tốt liên quan đến lò xo cửa	Căn chỉnh lò xo khóa cửa tầng
19	28/03/2026	P3-S2	Đóng cửa cưỡng bức, cư dân chưa ra khỏi thang cửa đã đóng lại	Biến tần đầu cửa cabin lỗi	Thay thế biến tần cửa
20	29/03/2026	P2-S2	Thang phát ra tiếng kêu to như nổ và di chuyển rung lắc	Doorlock cửa tầng căn chỉnh không chính xác, khi mở có tiếng kêu to	Căn chỉnh Doorlock cửa tầng đúng với kích thước

21	29/03/2026	C-D5	Khi dừng, Sill cửa cabin và sill cửa tầng lệch nhau 2-3cm	Cờ và móng ngựa bằng tầng nhận tín hiệu sai vị trí	Thay thế móng ngựa mới
----	------------	------	---	--	------------------------

## 2. Nhận định và đánh giá sự cố của BQL

Toàn bộ các sự cố nêu trên được tổng hợp và trích xuất từ “Biên bản làm việc hiện trường” do đơn vị nhà thầu Conimec lập, báo cáo và trực tiếp thực hiện công tác xử lý.

Trong tháng 03/2026, hệ thống thang máy tiếp tục phát sinh nhiều sự cố, trong đó có các lỗi liên quan đến tín hiệu truyền thông, cảm biến an toàn và hiện tượng tụt tầng, trôi tầng. Một số lỗi có tính chất lặp lại tại cùng thang, cho thấy tình trạng vận hành chưa ổn định.

Mặc dù các sự cố đã được xử lý, Ban Quản Lý có nhận định như sau:

- Tần suất sự cố ở mức cao (thang P3-S2, tòa S2, S3 tần suất sự cố dày), chưa đáp ứng yêu cầu vận hành ổn định.
- Việc xử lý của nhà thầu chủ yếu mang tính khắc phục, chưa giải quyết triệt để nguyên nhân gốc.
- Công tác bảo trì chưa thể hiện hiệu quả phòng ngừa, dẫn đến lỗi tái diễn.
- Lỗi thang P2-S2 phát ra tiếng kêu đã xảy ra nhiều lần trước đó nhưng chưa được nhà thầu xác định đúng nguyên nhân. Chỉ đến khi có sự phối hợp kiểm tra cùng Ban Quản Trị, nguyên nhân do doorlock cửa tầng căn chỉnh không chính xác mới được phát hiện.
- Ban Quản Lý đánh giá việc kiểm tra và xử lý của nhà thầu còn chưa triệt để, chưa xác định đúng nguyên nhân gốc dẫn đến sự cố lặp lại, ảnh hưởng đến chất lượng vận hành và trải nghiệm của cư dân

Đánh giá chung: Hệ thống vẫn đảm bảo vận hành, tuy nhiên độ ổn định thấp và tiềm ẩn nguy cơ phát sinh sự cố lặp lại nếu không có biện pháp xử lý tổng thể.

BQL đề nghị đơn vị bảo trì nghiêm túc rà soát, đánh giá toàn diện hệ thống và có giải pháp khắc phục triệt để.

BQL sẽ tiếp tục theo dõi chặt chẽ và đánh giá chất lượng bảo trì trong kỳ tiếp theo.

## V. Đề xuất của BQL

1. Căn cứ theo Công văn số 206/2026/CV/CONIMEC của đơn vị bảo trì Conimec về tình trạng cấp tải và tử cứu hộ thang máy, Ban Quản Lý kính đề nghị Ban Quản Trị xem xét, đánh giá hiện trạng thực tế và có phương án thay thế đối với các thiết bị đã xuống cấp,

hư hỏng là hệ thống cấp tải và tử cứu hộ (ARD), nhằm đảm bảo vận hành an toàn và ổn định cho hệ thống thang máy.

2. Xem xét trách nhiệm của đơn vị nhà thầu đối với các sự cố lặp lại nhiều lần trong thời gian ngắn, yêu cầu có biện pháp khắc phục dứt điểm hoặc phương án thay thế linh kiện nếu cần thiết.

3. Trường hợp đơn vị nhà thầu không cải thiện chất lượng xử lý sự cố, Ban Quản Lý đề xuất Ban Quản Trị:

- Đánh giá lại năng lực, phạm vi trách nhiệm của nhà thầu hiện tại nhằm đảm bảo an toàn và ổn định lâu dài cho cư dân;
- Thay thế đơn vị nhà thầu bảo trì thang máy khác có chuyên môn tốt hơn.

## VI. Kế hoạch công tác tháng 04/2026

1. Tiếp tục phối hợp nhà thầu thực hiện bảo trì định kỳ theo kế hoạch.
2. Rà soát, đánh giá lại các thang có tần suất sự cố cao để theo dõi đặc biệt.
3. Nâng cao công tác phối hợp giữa kỹ thuật – an ninh – lễ tân trong tiếp nhận và xử lý sự cố.
4. Báo cáo kịp thời Ban Quản Trị các vấn đề phát sinh vượt thẩm quyền.

***Trên đây là báo cáo tổng thể của Ban Quản Lý về hệ thống thang máy khu Sapphire –TNR Goldmark City.***

*Trân trọng cảm ơn!*

- Nơi nhận:
- Như kính gửi;
  - Lưu VP.

**ĐẠI DIỆN BAN QUẢN LÝ TÒA NHÀ**



**Nguyễn Ngọc Hiếu**