

Số: 263/2026/CV/CONIMEC

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

V/v: Phản hồi công văn số 501/2026/BQT-CV

**Kính gửi: Ban quản trị nhà chung cư Sapphire khu đô thị Goldmark city
Ban quản lý nhà chung cư Sapphire khu đô thị Goldmark city**

- Căn cứ Hợp đồng số: 1101-01/2023/HĐKT/SAPPHIRE-CONIMEC, ký ngày 01/11/2023 giữa Ban quản trị nhà chung cư Sapphire khu đô thị Goldmark city và Công ty Cổ phần Kỹ thuật cơ điện CONINCO;

- Căn cứ báo cáo công tác kiểm tra cáp tải chính số 644/2025/CV/CONIMEC ngày 22/05/2025 và báo cáo kết quả siêu âm cáp số 1036/2025/CV/CONIMEC ngày 30/07/2025;

- Căn cứ tình hình thực tế và các biên bản cảnh báo về trình trạng cáp trong quá trình bảo trì thang máy (từ Tháng 05 năm 2025 đến tháng 01 năm 2026).

Công ty CP Kỹ thuật Cơ điện Coninco xin phép làm rõ từng nội dung theo ý kiến phản hồi của Quý Ban cụ thể như sau:

1. Báo cáo kỹ thuật

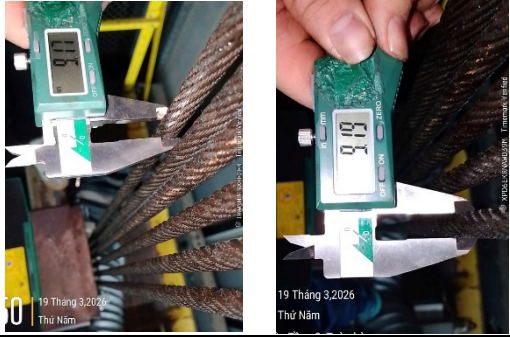
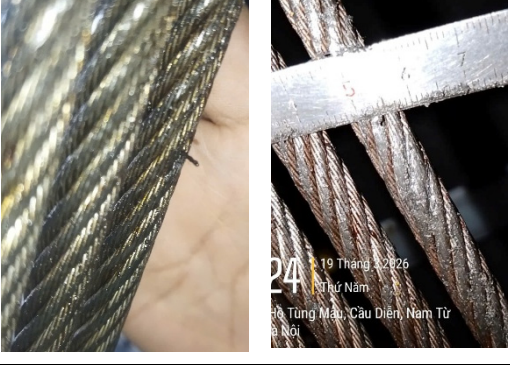

- Hệ thống cáp tải chính của 29 thang máy tại Tòa NCC Sapphire đã xuống cấp từ khi nhà thầu tiếp nhận hệ thống thang máy những ngày đầu tiên và cũng được thể hiện rõ, cụ thể cho từng thang qua các báo cáo kỹ thuật hàng tháng.
- Báo cáo công tác kiểm tra cáp từ tháng 05/2025 và báo cáo kết quả siêu âm cáp từ tháng 07/2025 là một trong những báo cáo kiểm tra chuyên đề giúp bổ sung thêm các tác nhân dẫn đến việc kết luận hệ thống cáp tải chính của thang cần được thay thế và loại bỏ ngay lập tức. Nó giúp nhà thầu thang máy có thêm các khía cạnh khác để đánh giá tổng thể tình trạng của hệ thống cáp đã sử dụng 8 năm ngoài các yếu tố đánh giá bằng ngoại quan trong quá trình bảo trì (khuyến cáo thay cáp sau 5-7 năm sử dụng, ngay cả khi chưa vượt ngưỡng hao mòn).
- Chỉ cần một dấu hiệu bất thường trong các yếu tố sau xuất hiện, là phải thay thế hệ thống cáp tải ngay. Đây là nguyên tắc “một yếu tố đủ điều kiện” để đảm bảo an toàn tuyệt đối cho người sử dụng. Cụ thể:
 - o Hao mòn tiết diện (giảm đường kính cáp);
 - o Tác nhân hao mòn (ăn mòn hóa học);
 - o Biến dạng hình học (mắt thường có thể nhìn thấy tại các điểm cục bộ);
 - o Đứt sợi cáp (bên ngoài hoặc bên trong);
 - o Kết quả kiểm định kỹ thuật (siêu âm, từ tính, tình trạng vật liệu);
 - o Quy định pháp luật và tiêu chuẩn an toàn.

- Do độ mài kim loại, lão hóa vật liệu, cáp bị khô dầu lõi bắc, rỉ sét đã kéo dài khiến tình trạng cáp có thể thay đổi theo chiều hướng xấu bất cứ khi nào. Nhà thầu căn cứ theo hình thực tế, biên bản hiện trường, báo cáo kỹ thuật của nhà thầu và báo cáo bảo dưỡng định kỳ (gửi kèm trong các bộ hồ sơ thanh toán) từ Tháng 08/2025 đến tháng 02/2026.

2. Mức độ hao mòn của cáp tải chính trong Tòa NCC Sapphire

- Trong báo cáo siêu âm cáp tháng 07/2025 nhà thầu có khuyến cáo thay thế cáp tải chính của 28/29 thang máy trong đó có 6 thang cần thay thế ngay lập tức, 13 thang cần thay trong vòng 6 tháng và 9 thang cần lên kế hoạch thay thế trong vòng 12 tháng.
- Trong báo cáo bảo dưỡng kỹ thuật định kỳ đợt 19 đến đợt 28 (Tháng 05/2025 đến tháng 02/2026) Nhà thầu CONIMEC cũng có khuyến cáo cần thay thế hệ thống cáp của 28/29 thang trong thời gian sớm nhất.
- Cả 6 thang của tòa S4 cũng đã được nhà thầu khuyến cáo cần thay thế sớm từ tháng 05/2025. Tuy nhiên không một thang nào xuất hiện trong công văn số 206 vì theo tiêu chuẩn TCVN và ISO: chỉ cần một dấu hiệu bất thường (hao mòn, rỉ sét, biến dạng, lõi bắc hỏng...) là phải thay ngay. Vì vậy, dù S4 vận hành lâu hơn, nhưng nếu chưa xuất hiện dấu hiệu vượt ngưỡng, thì vẫn có thể tiếp tục sử dụng. Ngược lại, S2 và S5 đã có dấu hiệu rõ ràng (hao mòn, rỉ sét, biến dạng), nên buộc phải thay thế ngay lập tức.
- Công văn Số: 206/2026/CV/CONIMEC chúng tôi nhấn mạnh hệ thống cáp tải chính của 05 thang này đã đến giới hạn an toàn cuối theo các tiêu chuẩn Việt Nam, khuyến cáo của nhà sản xuất và theo kinh nghiệm nhiều năm trong nghề, chúng tôi nhận thấy hệ thống cáp tải của 05 thang này không còn đủ khả năng an toàn để vận hành, có nguy cơ mất an toàn nếu tiếp tục sử dụng.
- Nhà thầu xin phép bổ sung thêm hình ảnh và số liệu cụ thể của từng thang:

Tên thang	Nguyên nhân	Hình ảnh
Thang C Tòa S1	Cáp bị giảm đường kính quá mức Kết quả đo 06 sợi lần lượt là: 9,44; 9,37; 9,11; 9,27; 9,23; 9,18 mm. 5/6 sợi đo đều vượt ngưỡng 6%, trong đó có 2 sợi vượt 8% nguy hiểm cấp độ cao, có thể dẫn đến sự cố nghiêm trọng. Kết luận: Khuyến cáo dừng thang	
Thang P5 Tòa S2	Biến dạng hình học và giảm đường kính Hệ thống cáp bị biến dạng nghiêm trọng tại vị trí sợi 1 tầng 36 và sợi 2 tầng 33. Mặt khác sợi 4 bị suy giảm đường kính nghiêm trọng 7,6% ngưỡng nguy hiểm. Kết luận: Khuyến cáo dừng thang	

<p>Thang P3 Tòa S3</p>	<p>Cáp rỉ sét và giảm đường kính quá mức Tất cả 6 sợi cáp đo đều vượt ngưỡng 6%, trong đó có 4 sợi vượt 8% nguy hiểm cấp độ cao, có thể dẫn đến sự cố nghiêm trọng. Kết luận: Khuyến cáo dừng thang</p>	
<p>Thang A Tòa S5</p>	<p>Biến dạng hình học và đứt nhiều tao cáp Sợi 1 cáp bị mài mòn nghiêm trọng, đứt tao cáp tại nhiều điểm mắt thường có thể nhìn thấy được. Kết luận: Khuyến cáo dừng thang</p>	
<p>Thang D Tòa S5</p>	<p>Biến dạng hình học và giảm đường kính Hệ thống cáp tải bị mòn nhiều, han rỉ. Mặt khác có sợi 4 & 5 giảm đường kính lớn 7,3% và 8,4% ngưỡng nguy hiểm cấp độ cao, có thể dẫn đến sự cố nghiêm trọng. Kết luận: Khuyến cáo dừng thang</p>	

3. Thời gian báo cáo, báo giá, cảnh báo

- **12/07/2024:** Nhà thầu đã gửi báo giá số 12.07/2024/BG-SAPPHIRE /CONIMEC để Quý ban có đủ cơ sở lên kế hoạch thay thế 10 hệ thống cáp tải chính đã xuống cấp trong năm 2025;
- **22/05/2025:** Công văn số: 644/2025/CV/CONIMEC về việc báo cáo công tác kiểm tra cáp tải chính;
- **30/07/2025:** Báo cáo kết quả siêu âm cáp số 1036/2025/CV/ CONIMEC;
- **19/08/2025:** Bảng dự trù kinh phí sửa chữa hệ thống thang máy năm 25-27 Số: 1111/2025/BG-SAPPHIRE/CONIMEC;
- **28/11/2025:** **Nộp hồ sơ dự thầu** gói chào giá cạnh tranh “Thay cáp tải cho 05 thang máy NCC Sapphire – KĐT Goldmark City” theo thông báo số 339/2025/BQT-TBMCG;
- **Hàng tháng** từ Tháng **05/2025** đến tháng **01/2026** Nhà thầu gửi báo cáo kỹ thuật hàng tháng và báo cáo bảo dưỡng kỹ thuật định kỳ đợt 19 đến đợt 28;
- **05/03/2026:** Công văn số: 206/2026/CV/CONIMEC Về việc kiến nghị thay thế cáp tải chính.

4. Quy định pháp luật và điều khoản hợp đồng

- Căn cứ theo luật, thông tư, tiêu chuẩn Việt nam: Luật An toàn, vệ sinh lao động 2015 (84/2015/QH13); Luật chất lượng sản phẩm, hàng hóa 2007 (05/2007/QH12); Thông tư 42/2019/TT-BLĐTBXH (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn lao động đối với thang máy); TCVN 7550:2005 (Cáp thép dùng cho thang máy); TCVN 6395:2008 (Thang máy điện, yêu cầu an toàn). Việc khuyến cáo và thay thế hệ thống cáp tải chính thang máy đã xuống cấp và vượt ngưỡng giới hạn theo quy định là nghĩa vụ bắt buộc để đảm bảo an toàn. Việc tiếp tục vận hành là trái quy chuẩn, nên nhà thầu không thể chịu trách nhiệm nếu sự cố xảy ra từ hệ thống cáp này.
- Căn cứ Điều 2 (Dịch vụ cung cấp) – Hạng mục tính phí; Điều 5 (Quyền hạn và trách nhiệm của Bên B) - báo cáo và cảnh báo; Điều 9 (Giới hạn trách nhiệm) – Mục b khoản 9.3 “Việc Bên A không thực hiện bất kỳ thao tác hoặc sửa chữa, thay thế hoặc nâng cấp do Bên B đề xuất hoặc đòi hỏi theo các điều khoản của các yêu cầu theo luật pháp”
- Cáp tải chính nằm ngoài phạm vi thay thế miễn phí theo hợp đồng, do đó chi phí thay thế là trách nhiệm Bên A (BQT) theo cơ chế báo giá/phê duyệt. Bên B đã có nghĩa vụ kiểm tra, báo cáo và cảnh báo. Nếu Bên B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ này (báo giá, báo cáo siêu âm, công văn khuyến cáo), thì Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ thông báo.
- Giới hạn trách nhiệm hợp đồng ủng hộ miễn trừ. Điều 9 nêu các điều kiện loại trừ trách nhiệm; đặc biệt Bên B không chịu trách nhiệm nếu Bên A không thực hiện thay thế theo đề xuất. Khi BQT biết nhưng vẫn cho vận hành, trách nhiệm pháp lý về sự cố do cáp sẽ thuộc về BQT.
- Quyền và trách nhiệm của Bên A (BQT). Hợp đồng cũng quy định Bên A phải dừng sử dụng thiết bị nếu có khả năng gây nguy hiểm và phối hợp khắc phục.

5. Phương án đề xuất

5.1. CONIMEC vẫn sẽ tiếp tục thực hiện toàn bộ công tác bảo trì định kỳ (theo hợp đồng).

- Thực hiện 01 lần/thang/tháng các hạng mục: vệ sinh, tra dầu, kiểm tra phanh, kiểm tra tủ điều khiển, kiểm tra an toàn cửa, kiểm tra hệ thống cứu hộ, ghi nhật ký bảo trì. Duy trì hotline 24/7 và thời gian có mặt xử lý sự cố theo hợp đồng.
- Đồng thời bảo lưu quyền miễn trừ trách nhiệm pháp lý đối với mọi sự cố phát sinh trực tiếp từ hệ thống cáp tải chính đã được Nhà thầu cảnh báo và nằm ngoài phạm vi thay thế miễn phí theo hợp đồng, nếu BQT vẫn cho phép vận hành trước khi thay thế và ký xác nhận tuyên bố miễn trừ trách nhiệm cho bên B.

5.2. Biện pháp an toàn tạm thời do Nhà thầu đề xuất (Có tính phí thực hiện áp dụng ngay khi BQT đồng ý):

- Giảm tốc độ vận hành của các thang có cáp cảnh báo xuống mức an toàn tạm thời (khuyến nghị: từ tốc độ thiết kế xuống 2.0 m/s).
- Hạ tải trọng chuyên chở tối đa xuống 60% công suất thiết kế. Dán nhãn rõ ràng trên cửa tầng và trong cabin.
- Tăng tần suất kiểm tra cáp: từ 1 lần/tháng lên 1 lần/tuần kiểm tra bằng mắt + đo đường kính nếu có dấu hiệu bất thường. Ghi biên bản, có chữ ký BQT.
- Lắp biển cảnh báo tại phòng máy, cửa tầng và trong cabin: nêu rõ “Cáp tải đã được cảnh báo; tải tối đa tạm thời 60%; giảm tốc độ; vận hành có rủi ro”.
- Giới hạn sử dụng: ưu tiên phục vụ cư dân có nhu cầu đi lại thiết yếu; khuyến nghị tránh chở hàng nặng, xe đẩy, vật liệu xây dựng.
- Tăng cường trực kỹ thuật: bố trí thêm nhân sự trực trong giờ cao điểm; có phương án cứu hộ nhanh (dụng cụ, nhân lực) và tập huấn khẩn cấp cho BQT, BQL.
- Kiểm định độc lập: đề nghị BQT phê duyệt thuê đơn vị kiểm định độc lập (1 đơn vị) để xác nhận mức độ nguy hiểm; chi phí kiểm định do BQT thanh toán hoặc theo thỏa thuận.
- Bảo hiểm tạm thời / thông báo cư dân: đề nghị BQT thông báo cho cư dân về tình trạng và biện pháp tạm thời; khuyến nghị BQT xem xét điều chỉnh bảo hiểm tòa nhà cho rủi ro liên quan.

5.3. Thời hạn tạm thời và điều kiện chấm dứt biện pháp tạm thời

- Các biện pháp tạm thời áp dụng từ ngày BQT ký xác nhận và có hiệu lực cho đến khi cáp tải được thay thế hoàn toàn theo hồ sơ thầu được duyệt.
- Nếu trong thời gian tạm thời phát hiện dấu hiệu nguy hiểm gia tăng (đứt sợi, rỉ nặng, biến dạng), Nhà thầu có quyền yêu cầu dừng vận hành ngay lập tức.

5.4. Quy trình hành động và lịch trình đề xuất (cụ thể, 7 bước)

- Trong 48 giờ: BQT ký xác nhận nhận công văn này và ký Phụ lục miễn trừ trách nhiệm hoặc gửi văn bản chấp thuận phương án tạm thời.
- Trong 7 ngày: Nhà thầu thực hiện cấu hình giảm tốc độ và giới hạn tải; dán biển cảnh báo; cập nhật quy trình vận hành.
- Hàng tuần: Kiểm tra cáp bằng mắt và đo đường kính; lập biên bản có chữ ký BQT.
- Trong 14 ngày: Thực hiện kiểm định độc lập (nếu BQT đồng ý) và gửi kết luận.
- Trong 30 ngày: BQT phê duyệt hồ sơ thầu thay thế cáp; ký hợp đồng sửa chữa; đặt hàng vật tư.
- Triển khai thay thế: theo tiến độ thỏa thuận (ưu tiên thang có mức hao mòn cao nhất).
- Sau thay thế: Nhà thầu cập nhật hồ sơ, xóa miễn trừ trách nhiệm liên quan đến cáp đã thay.

Với hệ thống cấp tải chính của các thang còn lại chúng tôi sẽ sớm gửi báo cáo tổng thể về tình trạng cụ thể của từng hệ thống theo yêu cầu của quý BQT trong công văn số 501/2026/BQT-CV ngày 13/03/2026.

Ngoài ra Bên B trân trọng thông báo: tính đến ngày ký công văn này, Bên A chưa thực hiện thanh toán cho Bên B kể từ tháng 05/2025 đến nay (tổng 10 tháng), trong đó có 2 kỳ thanh toán (T5,6,7 và T8,9,10) hoàn chỉnh mà Bên B đã nộp đầy đủ hồ sơ thanh toán theo hợp đồng. Việc chậm thanh toán này đã và đang ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng triển khai các công tác thay thế, mua vật tư và đảm bảo an toàn theo khuyến nghị kỹ thuật.

Bằng công văn này, Chúng tôi kính đề nghị Quý Ban quản trị phê duyệt phương án thay thế ngay lập tức hệ thống cấp tải chính của 05 thang máy (Thang C Tòa S1; Thang P5 Tòa S2; Thang P3 Tòa S3; Thang A Tòa S5; Thang D Tòa S5) và thanh toán các khoản công nợ tới thời điểm hiện tại.

Mong nhận được sự thấu hiểu và phối hợp của Quý ban.

Chúng tôi xin trân trọng cảm ơn!


CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT
CƠ ĐIỆN CONINCO
KỸ THUẬT CƠ ĐIỆN
CONINCO
PHỐ TỔNG GIÁM ĐỐC
Quách Văn Hiên