



BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN QUỸ BẢO TRÌ GIAI ĐOẠN 2026-2029 ĐỀ NGHỊ HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ THÔNG QUẢ

Đơn vị tính: đồng

(1)	(2)	Khải toán giai đoạn 2026-2029			Dự toán đã được duyệt 2025-2026 (sử dụng năm 2026)	Giá trị dự toán đề nghị bổ sung, điều chỉnh giai đoạn 2026-2029	Ghi chú
		Số lượng	Đơn vị	Đơn giá			
1	Bảo trì, vận hành hệ thống xử lý nước thải (định kỳ 1 lần/năm)	3	Lần	500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	Căn cứ báo giá của nhà thầu
2	Nâng cấp, cải tạo trạm xử lý nước thải	1	Gói	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000	Căn cứ hiện trạng hệ thống, báo giá của nhà thầu
3	Hút bể phốt, bể mỡ (định kỳ 1 lần/ năm)	3	Lần	220.000.000	660.000.000	660.000.000	Căn cứ trên hợp đồng đã thực hiện năm 2025, có tính đến yếu tố trượt giá do biến động xăng dầu
4	Thay thế sửa chữa các loại máy bơm, tủ bơm hố pit				451.000.000		Đã được duyệt, thực hiện trong năm 2026
5	Bóng đèn chiếu sáng các loại (đèn hành lang, cầu thang bộ, đèn cao áp, đèn led...)				965.302.000		Năm 2025 đã thay thế được 45% số lượng bóng; năm 2026 sẽ mua 55% số lượng bóng còn lại lưu kho để có thể thay thế ngay khi hỏng hoặc cháy bóng. Tổng số lượng bóng đèn các loại khoảng 7700 bóng.
6	Khóa cửa, tay co các loại				330.000.000		Đã được duyệt, thực hiện trong năm 2026. Tâm tính thay thế 70% số lượng khóa do dự án đưa vào sử dụng đã lâu
7	Chống thấm tòa nhà, chống thấm hạ tầng	1	Gói	3.500.000.000	1.000.000.000	2.500.000.000	Tổng giá trị dự toán cho giai đoạn 2026-2029 là 3,5 tỷ (trong đó giá trị gói chống thấm mặt ngoài và chống thấm hạ tầng BQT đã ký là 2,7 tỷ chưa tính đến việc phát sinh khối lượng các căn hộ bị thấm ngầm mặt ngoài và các phát sinh khác)
8	Thay thế đá cabin thang máy (29 thang)	29	thang	8.000.000	232.000.000	232.000.000	Theo báo giá của nhà thầu
9	Sơn lại tường hành lang 5 tòa	5	tòa		2.500.000.000	2.500.000.000	Căn cứ trên báo giá của nhà thầu
11	Sửa sảnh 5 tòa nhà	1	Gói	3.500.000.000	3.500.000.000	1.500.000.000	Đề nghị bổ sung thêm 1,5 tỷ so với dự toán được duyệt năm 2025-2026 do bổ sung thêm một số nội dung như cải tạo lại trần thạch cao, hệ thống chiếu sáng, ốp tường bằng đá tự nhiên, thay thế quầy bar, sofa đơn khách

STT	Nội dung hạng mục	Khái toán giai đoạn 2026-2029				Dự toán đã được duyệt 2025-2026 (sử dụng năm 2026)	Giá trị dự toán đề nghị bổ sung, điều chỉnh giai đoạn 2026-2029	Ghi Chú
		Số lượng (3)	Đơn vị (4)	Đơn giá (5)	Thành tiền (6)=(3)*(5)			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(3)*(5)	(7)	(8)=(6)-(7)	(9)
12	Sửa gạch hành lang 5 tòa	900	m2	900.000	810.000.000		810.000.000	Gạch hành lang các tầng hiện nay đã bị hư hỏng nhiều, do gạch sử dụng cho dự án đã không còn nên BQT tiến hành bóc gạch tại các tầng hầm B1, B2 và lát và vào hành lang các tầng để đảm bảo tình đồng bộ trong thẩm mỹ, hoàn trả lại gạch các tầng hầm bằng gạch mới. Diện tích phần gạch lát bị hỏng hiện nay tầm 900m2.
13	Nâng cấp chòi kính (son lai kính, lắp đất đèn led chiếu sáng), đài phun nước trung tâm	1	Gói	400.000.000	400.000.000		400.000.000	Lấy báo giá của nhà thầu
14	Hệ thống điện	1	Gói	1.000.000.000	1.000.000.000	735.000.000	265.000.000	Sửa chữa các hạng mục thuộc trạm điện hạ thế 4, 5; các nội dung bảo trì, nhiên liệu tiêu hao máy phát điện trong 3 năm
15	Hệ thống điều khiển tòa nhà, âm thanh, P.A, acceset control, camera tòa nhà, tivi an ninh...	1	Gói	1.800.000.000	1.800.000.000	1.065.000.000	735.000.000	Hệ thống BMS tòa nhà hiện không hoạt động, các hệ thống access control và camera cần bổ sung, nâng cấp
16	Hệ thống cấp nước (bom sinh hoạt, bể lọc, van giảm áp, bể mái...)	1	Gói	1.200.000.000	1.200.000.000		1.200.000.000	Dự án đã đưa vào sử dụng đã lâu, hiện nay các thiết bị thuộc hệ thống cấp nước đã xuống cấp, cần phải thay thế nhiều
17	Hệ thống PCCC- đèn exit, mắt éch, đèn sự cố thoát hiểm					853.200.000		Đã được duyệt, thực hiện trong năm 2026 do các loại đèn PCCC đã bị hỏng rất nhiều
18	Hệ thống PCCC- Hợp đồng bảo trì (định kỳ 1 lần/năm)	3	Lần	950.000.000	2.850.000.000		2.850.000.000	Cần cứ trên hợp đồng bảo trì đang ký hiện nay có tính đến yếu tố trượt giá
19	Hệ thống PCCC- Vật tư hỏng hóc	1	Gói	700.000.000	700.000.000		700.000.000	Ước tính dựa trên số liệu hỏng hóc của hệ thống hàng năm, có tính đến yếu tố theo thời gian
21	Thang máy - bảo trì (định kỳ 1 lần/năm)	1	Gói	7.000.000.000	7.000.000.000	1.570.000.000	5.430.000.000	Dựa trên báo giá nhà thầu KONE, đề nghị bổ sung dự toán thêm 5,5 tỷ (Kone báo giá bảo trì 3 năm khoảng 7 tỷ)
22	Thang máy - Tiền điện điều hòa cho phòng máy	1	Gói	400.000.000	400.000.000		400.000.000	

STT	Nội dung hạng mục	Khải toán giai đoạn 2026-2029				Dự toán đã được duyệt 2025-2026 (sử dụng năm 2026)	Giá trị dự toán đề nghị bổ sung, điều chỉnh giai đoạn 2026-2029	Ghi Chú
		Số lượng	Đơn vị	Đơn giá	Thành tiền			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(3)*(5)	(7)	(8)=(6)-(7)	(9)
23	Thang máy - sửa chữa thay thế thiết bị biến tần, tủ cứu hộ....	1	Gói	2.500.000.000	2.500.000.000		2.500.000.000	Theo báo giá KONE
24	Thang máy - lắp đặt điều hòa cho phòng máy				500.000.000			Đã được duyệt, thực hiện năm 2026
25	Thang máy - thay cáp tải chính	1	Gói	8.400.000.000	8.400.000.000	1.860.000.000	6.540.000.000	Năm 2025: thay thế cáp tải chính cho 3 thang Giai đoạn 2026-2029: Dự kiến thay toàn bộ cáp cho 26 thang còn lại theo khuyến cáo của các đơn vị bảo trì thang máy và Kone chính hãng, giá trị đề nghị bổ sung căn cứ trên báo giá của Kone
27	Bảo trì và sửa chữa hệ thống quạt tòa nhà (đối với các quạt nằm ngoài phạm vi gói bảo trì PCCC)	1	Gói	100.000.000	100.000.000		100.000.000	Số lượng quạt ước tính khoảng 50 cái
28	Sửa chữa và Bảo trì điều hòa sảnh, các phòng chức năng, sinh hoạt cộng đồng	5	Tòa	60.000.000	300.000.000		300.000.000	
	Tổng các hạng mục				42.852.000.000	11.329.502.000	34.622.000.000	
	Dự phòng phí						3.462.200.000	Tạm tính 10%
	Tổng cộng						38.084.200.000	

Giá trị dự toán bổ sung, điều chỉnh giai đoạn 2026-2029 đề nghị HNNC (Bảng chữ: Ba mươi tám tỷ, không trăm tám mươi tư nghìn, hai trăm đồng) 38.084.200.000

Ghi chú:

- Dự toán được lập căn cứ trên:
- + Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhu cầu bảo trì, sửa chữa, cải tạo
- + Báo giá các nhà thầu
- + Suất đầu tư các hạng mục tương tự
- Giá trị thực hiện có thể sẽ có sai khác phục thuộc vào nhiều yếu tố

Người lập



Nguyễn Thành Vinh