

**HỢP ĐỒNG BẢO TRÌ**  
Số: 9295.CBRE.ANZ.2024

**HỢP ĐỒNG BẢO TRÌ NÀY** ("Hợp đồng" này) được ký kết vào ngày 01 tháng 10 năm 2024 bởi và giữa:

**CÔNG TY TNHH CBRE (VIỆT NAM) ("CBRE")**

Địa chỉ trụ sở chính:	Tòa nhà A&B, 76A Lê Lai, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại:	84-28-6284 7668
Fax:	84-28-3823 8418
Mã số thuế:	0302847667
Đại diện theo pháp luật:	Bà Chu Thị Minh Ngọc
Chức vụ:	Giám Đốc Bộ Phận Quản Lý Bất Động Sản

(Theo giấy ủy quyền ngày 29/06/2023)

và

**CÔNG TY CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KỸ THUẬT ANZ ("Bên Bảo Trì")**

Địa chỉ trụ sở chính:	27 Đường 212, Khu phố 2, Phường Phước Long A, Thành Phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại:	02837282052
Mã số thuế:	0312915242
Đại diện theo pháp luật:	Ông Trần Anh Nam
Chức vụ:	Giám Đốc

và

**BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ THE VISTA [BÊN THANH TOÁN]**

Địa chỉ:	628C, Võ Nguyên Giáp, Phường An Phú, Thành Phố Thủ Đức, TP. HCM
MST:	0317439163
Đại diện bởi:	Ông Trần Xuân Phương
Chức vụ:	Trưởng Ban quản trị

(sau đây gọi riêng là "**Bên**", và gọi chung là "**các Bên**")

**XÉT RẰNG:**

- CBRE là đơn vị quản lý vận hành của Tòa nhà/ Khu dân cư The Vista tại 628C, Võ Nguyên Giáp, P. An Phú, Tp. Thủ Đức, Tp. HCM ("Tòa Nhà" hoặc "Khu Dân Cư").
- Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị của Tòa Nhà/ Khu Dân Cư muốn ủy quyền cho CBRE ký Hợp đồng Bảo trì này với Bên Bảo Trì để thực hiện công tác bảo trì đối với Hệ thống bơm chữa cháy, Hệ thống quạt phòng cháy chữa cháy và thiết bị bình chữa cháy.
- Về nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bảo Trì, Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị sẽ thanh toán trực tiếp cho Bên Bảo Trì mọi khoản phí dịch vụ và chi phí cho công tác bảo trì.

**BẰNG HỢP ĐỒNG NÀY, CÁC BÊN ĐÃ THỎA THUẬN NHƯ SAU:**

**ĐIỀU 1: ỦY QUYỀN KÝ HỢP ĐỒNG BẢO TRÌ**

*Handwritten signature in blue ink.*

Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị đồng ý ủy quyền cho CBRE, và CBRE đồng ý nhận ủy quyền từ Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị, thực hiện việc ký kết Hợp đồng này với Bên Bảo Trì để thực hiện công tác bảo trì đối với Hệ thống bơm chữa cháy, Hệ thống quạt phòng cháy chữa cháy và thiết bị bình chữa cháy.

Về nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bảo Trì, Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị sẽ thanh toán trực tiếp cho Bên Bảo Trì mọi khoản phí dịch vụ và chi phí cho công tác bảo trì theo Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 2: PHẠM VI DỊCH VỤ, PHÍ DỊCH VỤ**

- 2.1 Bên Bảo Trì sẽ cung cấp các dịch vụ bảo trì cho Tòa Nhà/ Khu Dân Cư, như được nêu cụ thể tại Mục 1 của Phụ lục 1 của Hợp đồng này ("**Dịch vụ**").
- 2.2 Bên Thanh Toán sẽ thanh toán trực tiếp cho Bên Bảo Trì mọi khoản phí dịch vụ và chi phí cho công tác bảo trì như được quy định tại Mục 2.1 của Phụ lục 1 của Hợp đồng này ("**Phí Dịch vụ**").
- 2.3 Phí Dịch vụ sẽ được thanh toán theo lịch trình được nêu tại Mục 2.2 của Phụ lục 1 của Hợp đồng này.
- 2.4 Bên Thanh Toán sẽ thanh toán Phí Dịch vụ bằng cách chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản của Bên Bảo Trì trong vòng 30 ngày kể từ khi:
  - (i) Bên Bảo Trì đã hoàn thành Dịch Vụ, và các Bên đã ký Biên bản nghiệm thu Dịch Vụ; và
  - (ii) Bên Thanh Toán đã nhận được hóa đơn GTGT đối với Phí Dịch Vụ do Bên Bảo Trì phát hành trực tiếp cho Bên Thanh Toán.
- 2.5 Bên Bảo Trì sẽ không được bồi hoàn hoặc hoàn trả bất kỳ chi phí phát sinh nào của mình trong việc cung cấp Dịch Vụ (ngoài Phí Dịch Vụ). CBRE và Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị sẽ không có nghĩa vụ đối với việc bồi hoàn hoặc hoàn trả đó.
- 2.6 Tất cả hóa đơn GTGT phải được gửi cho Bên Thanh Toán để xem xét, nhập mã và phê duyệt trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày hoàn thành Dịch vụ.
- 2.7 Bất kể nội dung nào được quy định khác đi trong Hợp đồng này, CBRE sẽ không có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bảo Trì bất kỳ khoản Phí Dịch Vụ nào.
- 2.8 Thông tin chi tiết về tài khoản của Bên Bảo Trì được nêu tại Mục 2.3 của Phụ lục 1 của Hợp đồng này.
- 2.9 Bên Bảo Trì sẽ phát hành và gửi cho Bên Thanh Toán hóa đơn hợp lệ đối với Phí Dịch vụ với thông tin sau của Bên Thanh Toán được thể hiện trên hóa đơn:

Tên công ty : BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ THE VISTA

Địa chỉ : 628C, Võ Nguyên Giáp, Phường An Phú , Thành Phố Thủ Đức, TP. HCM

Mã số thuế : 0317439163

## **ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN**

### 3.1 Quyền và nghĩa vụ của Bên Bảo Trì:

- (i) Thực hiện Dịch vụ và những công việc có liên quan một cách đầy đủ, đúng hạn, cẩn trọng, đạt tiêu chuẩn chất lượng theo quy định của luật pháp Việt Nam và Hợp đồng này;
- (ii) Bảo quản và giao lại cho CBRE các tài liệu và phương tiện đã được giao để thực hiện Dịch vụ sau khi hoàn thành công việc;
- (iii) Thông báo ngay cho CBRE trong trường hợp thông tin, tài liệu không đầy đủ, phương tiện không bảo đảm để hoàn thành việc cung cấp Dịch vụ;
- (iv) Bảo mật mọi thông tin mà mình biết được trong quá trình cung cấp Dịch vụ;
- (v) Làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi họ đến kiểm tra, thanh tra tại Tòa nhà; ký biên bản vi phạm hành chính; nhận quyết định xử phạt vi phạm hành chính; thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, bao gồm đóng tiền phạt vi phạm, tiền phạt chậm nộp, và tiến hành các biện pháp khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại (nếu có).

### 3.2 Quyền và nghĩa vụ của CBRE:

- (i) Cung cấp kịp thời các kế hoạch, chỉ dẫn và những chi tiết khác để việc cung cấp Dịch vụ của Bên Bảo Trì được thực hiện không bị trì hoãn hay gián đoạn;
- (ii) Hợp tác trong tất cả những vấn đề cần thiết khác để Bên Bảo Trì có thể cung cấp Dịch vụ một cách thích hợp;
- (iii) Tổ chức việc nghiệm thu Dịch vụ, và cùng với Bên Thanh Toán, ký biên bản nghiệm thu Dịch vụ nếu Dịch vụ được hoàn thành đáp ứng yêu cầu của CBRE và Bên Thanh Toán theo Hợp đồng này;
- (iv) Hỗ trợ cho Bên Thanh Toán kiểm tra hồ sơ yêu cầu thanh toán của Bên Bảo Trì.

### 3.3 Quyền và nghĩa vụ của Bên Thanh Toán:

- (i) Cùng với CBRE, ký biên bản nghiệm thu Dịch vụ nếu Dịch vụ được hoàn thành đáp ứng yêu cầu của CBRE và Bên Thanh Toán theo Hợp đồng này;
- (ii) Thanh toán Phí Dịch vụ trực tiếp cho Bên Bảo Trì đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Hợp đồng này;
- (iii) Tạo điều kiện thuận lợi để CBRE và Bên Bảo Trì thực hiện Hợp đồng này.

## ĐIỀU 4: THỜI HẠN CỦA HỢP ĐỒNG NÀY

Hợp đồng này có hiệu lực trong thời hạn như được nêu tại Mục 3 của Phụ lục 1 của Hợp đồng này ("**Thời hạn**").

## ĐIỀU 5: BẤT KHẢ KHÁNG

Một hoặc các Bên sẽ không chịu trách nhiệm do không thực hiện Hợp đồng vì gặp phải sự kiện bất khả kháng ngoài khả năng kiểm soát của một hoặc các bên. Vì mục đích của Hợp đồng này, sự kiện bất khả kháng ("**Sự Kiện Bất Khả Kháng**") là sự kiện không lường trước được vượt quá khả năng kiểm soát của một hoặc các bên như lệnh khẩn cấp của cơ quan có

thảm quyền, đình công, dịch bệnh, thiên tai, chiến tranh, hoặc một sự kiện có bản chất tương tự, mà làm cho các bên không thể thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này mà không gây nguy hiểm cho bản thân bên đó, nhân viên của bên đó hoặc tài sản của bên đó.

## **ĐIỀU 6: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

6.1 Hợp đồng này được chấm dứt trong một trong các trường hợp sau:

- (i) Thời Hạn kết thúc mà không được gia hạn;
- (ii) Các Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng này bằng văn bản;
- (iii) Một Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này trước khi kết thúc Thời Hạn do Bên kia vi phạm nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này và vi phạm đó không thể được khắc phục trong vòng 10 ngày kể từ ngày vi phạm, bằng cách thông báo bằng văn bản trước ít nhất 5 ngày làm việc cho Bên kia sau khi thời gian 10 ngày nêu trên kết thúc;
- (iv) Một Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này trước khi kết thúc Thời Hạn do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng làm cho Bên kia không thể thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này trong vòng 10 ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, bằng cách thông báo bằng văn bản trước ít nhất 5 ngày làm việc cho Bên kia sau khi thời gian 10 ngày nêu trên kết thúc; hoặc
- (v) CBRE có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này trước khi kết thúc Thời hạn bằng cách thông báo bằng văn bản cho Bên Bảo Trì trước ít nhất 10 ngày làm việc. Trong trường hợp đó, Bên Thanh Toán chỉ thanh toán phần Phí Dịch vụ được tính cho phần Dịch vụ đã thực hiện. Bên Bảo Trì phải hoàn trả cho Bên Thanh Toán phần Phí Dịch vụ mà Bên Thanh Toán đã thanh toán cho phần Dịch vụ chưa được cung cấp.
- (vi) CBRE có quyền chấm dứt Hợp đồng này sau khi thông báo bằng văn bản cho Bên Cung Cấp trước 10 ngày làm việc trong trường hợp chủ đầu tư Tòa Nhà chấm dứt Hợp đồng dịch vụ quản lý Tòa Nhà với CBRE.

6.2 Việc một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng này trước khi kết thúc Thời hạn theo các Điều 6.1.(iii)-(v) không làm ảnh hưởng đến các quyền đã có của Bên đó trước thời điểm chấm dứt Hợp đồng này, kể cả quyền yêu cầu thanh toán các khoản nợ còn tồn đọng, yêu cầu bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm.

## **ĐIỀU 7: PHẠT VI PHẠM**

Bất kỳ hành vi vi phạm nghĩa vụ nào của Bên Bảo Trì theo Hợp đồng này sẽ bị phạt với mức phạt bằng 8% giá trị của phần nghĩa vụ bị vi phạm, hoặc theo quy định của luật pháp Việt nam có hiệu lực tại thời điểm xảy ra hành vi vi phạm.

## **ĐIỀU 8: BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI**

8.1 Mỗi bên sẽ giữ cho không bị thiệt hại và bồi thường thiệt hại cho bên kia, nhân viên, đại diện, và/hoặc đại lý của bên kia đầy đủ và có hiệu quả thực tế đối với bất kỳ và toàn bộ tổn thất, chi phí, thiệt hại, khiếu nại, yêu cầu, hành động pháp lý, thủ tục kiện tụng, trách nhiệm và/hoặc phí tổn nào (bao gồm, nhưng không giới hạn, toàn bộ chi phí pháp lý và/hoặc chi phí thuê luật sư hợp lý trên cơ sở bồi thường đầy đủ và kịp

- thời) mà bên kia, bất kỳ nhân viên, đại diện và/hoặc đại lý của bên kia có thể gánh chịu hoặc chịu liên quan đến hoặc xuất phát từ bất kỳ lỗi sơ suất hoặc vi phạm nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng này.
- 8.2 Ngoài khoản phạt được quy định ở Điều 7 của Hợp đồng này, Bên Bảo Trì sẽ bồi thường cho CBRE và Bên Thanh Toán, và giữ cho CBRE và Bên Thanh Toán không bị thiệt hại bởi mọi khiếu nại, tranh chấp, kiện tụng liên quan đến việc cung cấp Dịch vụ hoặc sơ suất của Bên Bảo Trì, hoặc bất kỳ tổn thất, thiệt hại nào về người và tài sản do việc cung cấp Dịch vụ hoặc sơ suất của Bên Bảo Trì. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại nói trên của Bên Bảo Trì sẽ vẫn duy trì sau khi Hợp đồng này hết hiệu lực.
- 8.3 Bên Bảo Trì sẽ duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết cho việc cung cấp Dịch vụ và cho trách nhiệm bồi thường thiệt hại nói trên của Bên Bảo Trì (kể cả bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp, trong đó quy định rõ CBRE và Bên Thanh Toán là các bên thụ hưởng).
- 8.4 Khi Hợp đồng này hết hạn hoặc chấm dứt, Bên Thanh Toán có quyền giữ lại một số tiền, bằng cách trừ vào Phí Dịch vụ trước khi thanh toán cho Bên Bảo Trì, để bảo đảm cho việc Bên Bảo Trì thực hiện nghĩa vụ bồi thường thiệt hại đối với Bên Thanh Toán hoặc bất kỳ bên thứ ba nào. Khoản tiền giữ lại này sẽ không được tính lãi khi Bên Thanh Toán hoàn trả cho Bên Bảo Trì.
- 8.5 Nếu số tiền bồi thường thiệt hại cho Bên Thanh Toán hoặc bất kỳ bên thứ ba nào theo thỏa thuận bồi thường/giải quyết tranh chấp hoặc theo phán quyết của Tòa án/Trọng tài Thương mại thấp hơn số tiền giữ lại, Bên Thanh Toán sẽ hoàn trả phần còn dư cho Bên Bảo Trì sau khi khấu trừ số tiền bồi thường cho Bên Thanh Toán hoặc cho bất kỳ bên thứ ba nào.
- 8.6 Ngược lại, nếu số tiền bồi thường thiệt hại cho Bên Thanh Toán hoặc bất kỳ bên thứ ba nào theo thỏa thuận bồi thường/giải quyết tranh chấp hoặc theo phán quyết của Tòa án/Trọng tài Thương mại cao hơn số tiền giữ lại, Bên Bảo Trì phải thanh toán cho Bên Thanh Toán phần còn thiếu, để bồi thường thiệt hại cho Bên Thanh Toán, hoặc để bồi thường đầy đủ cho bất kỳ bên thứ ba nào.
- 8.7 Miễn trừ trách nhiệm cho CBRE:
- (i) Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị công nhận rằng CBRE không phải là bên cung cấp Dịch Vụ theo Hợp đồng này. Trong trường hợp Bên Bảo Trì vi phạm Hợp đồng này hoặc gây ra thiệt hại cho Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị sẽ không khiếu nại CBRE, và sẽ miễn trừ mọi trách nhiệm cho CBRE. Bên Bảo Trì sẽ chịu trách nhiệm riêng rẽ và trực tiếp với Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị trong trường hợp đó.
  - (ii) Bên Bảo Trì công nhận rằng CBRE không phải là bên mua Dịch Vụ theo Hợp đồng này, và không có nghĩa vụ thanh toán bất kỳ và mọi khoản phí và chi phí bảo trì nào cho Bên Bảo Trì theo Hợp đồng này. Trong trường hợp Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị không thanh toán hoặc chậm thanh toán cho Bên Bảo Trì, Bên Bảo Trì sẽ không khiếu nại CBRE, và sẽ miễn trừ mọi trách nhiệm cho CBRE. Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị sẽ chịu trách nhiệm riêng rẽ và trực tiếp với Bên Bảo Trì trong trường hợp đó.

## **ĐIỀU 9: QUY TẮC ỨNG XỬ DÀNH CHO NHÀ CUNG CẤP**

Bên Bảo Trì phải tuân thủ tuyệt đối Bộ Quy tắc Ứng xử dành cho Nhà Cung cấp của CBRE, được nêu trên trang web của CBRE tại đường dẫn: [Quy Tắc Ứng Xử Của Nhà Cung Cấp](#)

(cbre.com), hoặc CBRE Supplier Code of Conduct, và có thể được chỉnh sửa nếu cần thiết. Trong trường hợp Bên Bảo Trì vi phạm Bộ Quy tắc Ứng xử này, CBRE có quyền chấm dứt Hợp đồng ngay lập tức mà không ảnh hưởng tới những quyền đã có trước và trong ngày chấm dứt Hợp đồng, và Bên Bảo Trì có nghĩa vụ bồi thường cho CBRE bất cứ thiệt hại, tổn thất, chi phí và phí tổn liên quan (bao gồm phí luật sư, chi phí thi hành án và chi phí khắc phục thiệt hại).

#### **ĐIỀU 10: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này mà không thể giải quyết bằng thương lượng hòa giải giữa các Bên trong vòng 30 ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) theo Quy tắc tổ tụng trọng tài của Trung tâm này. Số lượng trọng tài viên là một. Địa điểm trọng tài là Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **ĐIỀU 11: BẢO MẬT THÔNG TIN**

11.1 Khi chưa có văn bản đồng ý trước của CBRE, Bên Bảo Trì không được tiết lộ bất kỳ thông tin nào, kể cả thông tin cá nhân của cư dân và khách của Tòa nhà/ Khu dân cư (dù là dưới hình thức văn bản, lời nói, hình ảnh, âm thanh, v.v...) có được trong quá trình cung cấp Dịch vụ cho CBRE ("**Thông Tin Bảo Mật**"). Không làm giới hạn nghĩa vụ vừa nêu, Bên Bảo Trì không được:

- (i) sử dụng hoặc cho phép bất kỳ người nào sử dụng Thông Tin Bảo Mật cho bất kỳ mục đích nào ngoài mục đích của Hợp đồng này;
- (ii) tiết lộ hoặc truyền đạt dưới bất kỳ hình thức nào với bất kỳ người nào khác bất kỳ Thông Tin Bảo Mật nào;
- (iii) cho phép những người không được phép được tiếp cận những nơi mà Thông Tin Bảo Mật được lưu giữ; hoặc
- (iv) tiến hành hoặc hỗ trợ bất kỳ người nào sử dụng trái phép Thông Tin Bảo Mật;

11.2 Bên Bảo Trì phải:

- (i) tiến hành các biện pháp hợp lý để thực hiện các nghĩa vụ bảo mật được quy định tại Điều 11.1 trên đây bao gồm việc chủ động khởi kiện bằng chi phí của mình đối với bất kỳ hành vi vi phạm hoặc đe dọa vi phạm các nghĩa vụ nêu trên bởi người mà Bên Bảo Trì đã tiết lộ Thông Tin Bảo Mật;
- (ii) hợp tác và hỗ trợ hợp lý CBRE trong bất kỳ hành động nào mà Bên Bảo Trì có thể thực hiện để bảo vệ tính bí mật của Thông Tin Bảo Mật;
- (iii) luôn tuân thủ các quy định của pháp luật về an toàn thông tin mạng và bảo mật thông tin cá nhân, và nếu có vi phạm, sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm với CBRE, Chủ Đầu tư/Ban Quản trị, cư dân, và bất kỳ bên thứ ba nào có liên quan.

11.3 Điều khoản bảo mật này vẫn sẽ có hiệu lực sau khi Hợp đồng này chấm dứt.

#### **ĐIỀU 12: KHẲNG ĐỊNH VÀ ĐẢM BẢO**

Bên Bảo Trì khẳng định và đảm bảo rằng:

- (i) Bên Bảo Trì đã có đầy đủ giấy phép, cho phép, chấp thuận, v.v... để cung cấp Dịch vụ theo quy định của pháp luật;
- (ii) Bên Bảo Trì đã được ủy quyền hợp lệ và sẽ có đầy đủ thẩm quyền trong suốt Thời hạn để ký kết và thực hiện Hợp đồng này; và
- (iii) Bên Bảo Trì luôn tuân thủ luật pháp Việt Nam khi cung cấp Dịch vụ.

## **ĐIỀU 13: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

### **13.1 Luật Điều Chỉnh**

Hợp đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.

### **13.2 Giao Thầu Phụ**

Bên Bảo Trì không được giao thầu phụ trong việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng này mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của CBRE.

### **13.3 Chuyển Nhượng**

Hợp đồng này có hiệu lực ràng buộc, hiệu lực về lợi ích, và hiệu lực thi hành đối với các bên kế thừa và bên nhận chuyển nhượng được cho phép tương ứng của các bên; tuy nhiên, với điều kiện là Bên Bảo Trì không được chuyển nhượng, chuyển giao, cầm cố hoặc bằng cách khác định đoạt bất kỳ quyền hoặc lợi ích nào của Bên Bảo Trì, và không được chuyển giao bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng này mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của CBRE và Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị.

### **13.4 Sửa Đổi Hợp Đồng**

Hợp đồng này chỉ có thể được sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung, gia hạn hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận bằng văn bản do các Bên cùng ký.

### **13.5 Số Bản**

Hợp đồng này được lập thành ba (03) bản gốc bằng tiếng Việt. Mỗi bên giữ một (01) bản gốc của Hợp đồng.



**ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG**, các Bên đã ký Hợp đồng này vào ngày được ghi đầu tiên ở trên.

**Thay mặt và đại diện cho Bên Bảo Trì**

**CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KỸ THUẬT ANZ**



Họ tên: Ông Trần Anh Nam  
Chức vụ: Giám Đốc

**Thay mặt và đại diện cho Bên Thanh Toán**

**BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ THE VISTA**



Họ tên: Trần Xuân Phương  
Chức vụ: Trưởng ban Quản trị

**Thay mặt và đại diện cho  
CÔNG TY TNHH CBRE (VIỆT NAM)**



Họ tên: Bà CHU THỊ MINH NGỌC  
Chức vụ: Giám Đốc Bộ Phận Quản Lý Bất Động Sản



## PHỤ LỤC 1

### 1. Phạm vi Dịch vụ

Bên Bảo Trì sẽ cung cấp các Dịch vụ sau đây:

BQT/ CBRE giao cho Bên Bảo trì thực hiện công việc bảo trì hệ thống Chữa Cháy Tòa Nhà Toà nhà THE VISTA AN PHÚ Địa chỉ: 628C Võ Nguyên Giáp, phường An Phú, TP. Thủ Đức, Tp.HCM) với mô tả chi tiết các công việc như sau:

Mục	Mô tả Dịch vụ	ĐVT	SL
<b>I./Hệ thống chữa cháy:</b>			
1	<b><u>Máy bơm điện chữa cháy &amp; bơm trung chuyển:</u></b> (gồm: 20 bơm chữa cháy tầng mái, 04 bơm chữa cháy tầng P1 và 04 bơm trung chuyển) - Kiểm tra tiếp điểm đầu nối dây, hộp đầu nối. - Kiểm tra điện trở cách điện, nội trở các cuộn dây. - Tra dầu trục động cơ/ bơm mỡ vòng bi. - Kiểm tra trạng thái hoạt động, độ ồn, rung lắc. - Kiểm tra, bảo trì các khớp nối, mặt bích, đường ống, Luppe, van 1 chiều, đồng hồ áp, relay áp suất,.. - Kiểm tra, vệ sinh Y lọc - Kiểm tra chế độ khởi động Y/A của động cơ, tín hiệu gọi bơm, bộ điều khiển logo. - Siết chặt bu lông, mũ ốc chân máy, nắp máy, khớp nối trục. - Kiểm tra tình trạng quá tải và quá nhiệt của bơm. - Kiểm tra tổng thể và vệ sinh thiết bị. - Vệ sinh, đánh gỉ, sơn chống gỉ động cơ, thân vỏ, chân đế. - Vận hành, cân chỉnh áp hệ thống chữa cháy đảm bảo theo thiết kế. Đo thông số và ghi nhận vào báo cáo.	Máy	28
2	<b><u>Máy bơm bù áp:</u></b> (gồm: 10 bơm bù áp tầng mái, 02 bơm bù áp tầng PI) - Tra dầu trục động cơ bơm mỡ vòng bi. - Kiểm tra, hiệu chỉnh cánh quạt, hộp đầu điện. - Kiểm tra cáp nguồn và siết chặt các điểm đầu nối. - Kiểm tra điện trở cách điện, nội trở các cuộn dây. - Siết chặt bu lông, mũ ốc chân máy, nắp máy, khớp nối trục. - Kiểm tra độ ồn, rung lắc. - Kiểm tra, bảo trì các khớp nối, mặt bích, đường ống, Luppe, van 1 chiều, đồng hồ áp, ... - Kiểm tra, vệ sinh Y lọc - Kiểm tra chế độ khởi động của động cơ, tín hiệu gọi bơm. - Kiểm tra tổng thể và vệ sinh thiết bị. - Vệ sinh, đánh gỉ, sơn chống gỉ động cơ, thân vỏ, chân đế. Vận hành, cân chỉnh áp hệ thống chữa cháy đảm bảo theo thiết kế. Đo thông số và ghi nhận vào báo cáo.	Máy	12

47  
NG  
NH  
CB  
IET  
TR

3	<p><b>Hệ trục đường ống chữa cháy:</b> (bao gồm hệ đường ống từ các bể chứa nước chữa cháy đến điểm cuối của trục chính dọc 05 tháp, van đóng mở các loại, bình tích áp, van an toàn, van xả khí đường ống (air vent valves), Alarm van, đồng hồ hiển thị áp suất, 14 cụm van giảm áp và 35 cụm van Drencher)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra tổng thể nhằm phát hiện các dấu hiệu rò rỉ, hư hỏng.</li> <li>- Đóng, mở van/ công tắc dòng chảy để kiểm tra tình trạng hoạt động và tín hiệu kết nối với tủ báo cháy trung tâm.</li> <li>- Kiểm tra các chức năng hoạt động của thiết bị và hiệu chỉnh nếu cần.</li> <li>- Kiểm tra tín hiệu điều khiển.</li> <li>- Xiết ốc, bu lông, ron đệm liên kết. - Kiểm tra và xử lý rò rỉ nước.</li> <li>- Kiểm tra áp suất không khí bình tích áp, bơm bổ sung nếu cần theo thông số của từng bình.</li> <li>- Vệ sinh bên trong các van xả khí đường ống.</li> <li>- Vệ sinh tổng thể trục chữa cháy và thiết bị.</li> </ul>	Hệ thống	1
4	<p><b>Hộp chữa cháy vách tường:</b> Hệ thống van và tủ chữa cháy vách tường</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra các van góc, tay khóa van góc, van khóa.</li> <li>- Bỏ sung dầu bôi trơn các van cổng đóng/mở.</li> <li>- Hiệu chỉnh các khớp nối nhanh đảm bảo đồng bộ, chắc chắn, đầy đủ gioang, không bị sút mẻ.</li> <li>- Kiểm tra đánh giá các cuộn vòi bằng cách xem xét bằng mắt, và chạy thử chế độ phun nước.</li> <li>- Vệ sinh tổng thể hộp chữa cháy vách tường.</li> </ul>	Tủ	292
5	<p><b>Tủ điều khiển bơm chữa cháy:</b> (gồm: 10 tủ tầng mái, 05 tủ tầng P1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vệ sinh bằng máy hút bụi và máy thổi khí nén</li> <li>- Kiểm tra thông số cài đặt, thông gió tủ điện</li> <li>- Kiểm tra tình trạng các điểm đấu nối, các dấu hiệu quá nhiệt và bất thường.</li> <li>- Xiết lại các domino, ốc, đầu cosse và các điểm đấu nối.</li> <li>- Kiểm tra, bảo trì các Contactor, Relay, bộ nguồn/ sạc và các thiết bị điện trong tủ điều khiển.</li> <li>- Kiểm tra điện áp, dòng điện hoạt động của thiết bị.</li> </ul>	Tủ	15
<b>II. Bảo trì hệ thống quạt PCCC:</b>			
1	<p><b>Tủ điều khiển quạt tạo áp (tầng mái):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vệ sinh bằng khí nén</li> <li>- Kiểm tra thông số cài đặt, thông gió tủ điện</li> <li>- Xiết lại các vị trí đấu nối dây</li> <li>- Kiểm tra tình trạng các điểm đấu nối, các dấu hiệu quá nhiệt và bất thường.</li> <li>- Kiểm tra, bảo trì các Contactor, Relay, bộ nguồn/ sạc và các thiết bị điện trong tủ điều khiển.</li> <li>- Kiểm tra điện áp, dòng điện hoạt động của thiết bị.</li> </ul>	Tủ	15

2	<b><u>Quạt tạo áp cầu thang:</u></b> - Kiểm tra tiếp điểm đầu nối dây. - Tra dầu trục động cơ. - Kiểm tra trạng thái hoạt động, độ ồn, rung lắc. - Kiểm tra các khớp nối, đường ống gió. - Kiểm tra chế độ khởi động Y/A của động cơ - Siết chặt bu lông, mũ ốc chân máy, nắp máy, khớp nối trục. - Kiểm tra tình trạng quá tải và quá nhiệt của quạt. - Kiểm tra áp suất cầu thang duy trì theo thiết kế của tòa nhà. - Vệ sinh thiết bị & tủ điều khiển. - Bảo trì các Contactor, Relay và các thiết bị điện trong tủ điều khiển; bảo trì, xiết lại tất cả các mối nối cáp.	Cái	20
3	<b><u>Tủ điều khiển quạt hút khói (tầng để xe):</u></b> - Vệ sinh bằng khí nén - Kiểm tra thông số cài đặt, thông gió tủ điện - Xiết lại các vị trí đấu nối dây - Kiểm tra tình trạng các điểm đấu nối, các dấu hiệu quá nhiệt và bất thường. - Kiểm tra, bảo trì các Contactor, Relay, bộ nguồn/sạc và các thiết bị điện trong tủ điều khiển. - Kiểm tra điện áp, dòng điện hoạt động của thiết bị.	Cái	6
4	<b><u>Quạt hút khói tầng để xe:</u></b> Kiểm tra tiếp điểm đầu nối dây. - Tra dầu trục động cơ. Kiểm tra trạng thái hoạt động, độ ồn, rung lắc. Kiểm tra các khớp nối, đường ống gió. Kiểm tra chế độ khởi động Y/A của động cơ Siết chặt bu lông, mũ ốc chân máy, nắp máy, khớp nối trục. - Kiểm tra tình trạng quá tải và quá nhiệt của quạt. Vệ sinh thiết bị & tủ điều khiển. - Bảo trì các Contactor, Relay và các thiết bị điện trong tủ điều khiển; bảo trì, xiết lại tất cả các mối nối cáp.	Cái	6
<b><u>III. Bảo trì bình chữa cháy cầm tay và xe đẩy:</u></b>			
1	<b>Bình chữa cháy CO2 loại 05kg</b> - Kiểm tra tổng thể bình chữa cháy và nạp lại khí. Dán tem kiểm tra, có hồ sơ kiểm tra bảo dưỡng và bảo hành theo quy định (1 năm).	Bình	324
2	<b>Bình chữa cháy bột ABC loại 08kg</b> Kiểm tra tổng thể bình chữa cháy và thay bột, nạp lại khí. Dán tem kiểm tra, có hồ sơ kiểm tra bảo dưỡng và bảo hành theo quy định (1 năm).	Bình	531
3	<b>Bình chữa cháy bột ABC loại 35kg (loại xe đẩy)</b> - Kiểm tra tổng thể bình chữa cháy và thay bột, nạp lại khí. Dán tem kiểm tra, có hồ sơ kiểm tra bảo dưỡng và bảo hành theo quy định (1 năm).	Xe	9
4	<b>Quả cầu chữa cháy tự động loại 08kg</b> - Kiểm tra tổng thể quả cầu chữa cháy và thay bột, nạp lại khí. Dán tem kiểm tra, có hồ sơ kiểm tra bảo dưỡng và bảo hành theo quy định (1 năm).	Quả	7

*Handwritten signature and initials*

Tần suất thực hiện: 1 năm/ 1Lần

Thời gian thực hiện Dịch vụ là từ ngày [01.10.2024] đến ngày [ 01.10.2025].

## 2. Phí Dịch vụ

2.1 Phí Dịch vụ mà Bên Thanh Toán phải trả trực tiếp cho Bên Bảo Trì được nêu chi tiết như sau:

Mục	Mô tả Dịch vụ	ĐVT	SL	Đơn giá VNĐ	Thành tiền VNĐ
<b>I./Hệ thống chữa cháy:</b>					
1	<b><u>Máy bơm điện chữa cháy &amp; bơm trung chuyển:</u></b> (gồm: 20 bơm chữa cháy tầng mái, 04 bơm chữa cháy tầng P1 và 04 bơm trung chuyển) - Kiểm tra tiếp điểm đầu nối dây, hộp đầu nối. - Kiểm tra điện trở cách điện, nội trở các cuộn dây. - Tra dầu trục động cơ/ bơm mỡ vòng bi. - Kiểm tra trạng thái hoạt động, độ ồn, rung lắc. - Kiểm tra, bảo trì các khớp nối, mặt bích, đường ống, Luppe, van 1 chiều, đồng hồ áp, relay áp suất... - Kiểm tra, vệ sinh Y lọc - Kiểm tra chế độ khởi động Y/A của động cơ, tín hiệu gọi bơm, bộ điều khiển logo. - Siết chặt bu lông, mũ ốc chân máy, nắp máy, khớp nối trục. - Kiểm tra tình trạng quá tải và quá nhiệt của bơm. - Kiểm tra tổng thể và vệ sinh thiết bị. - Vệ sinh, đánh gỉ, sơn chống gỉ động cơ, thân vỏ, chân đế. - Vận hành, cân chỉnh áp hệ thống chữa cháy đảm bảo theo thiết kế. Đo thông số và ghi nhận vào báo cáo.	Máy	28	2,100,000	58,800,000

2	<p><b>Máy bơm bù áp:</b> (gồm: 10 bơm bù áp tầng mái, 02 bơm bù áp tầng PI)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tra dầu trực động cơ bơm mỡ vòng bi.</li> <li>- Kiểm tra, hiệu chỉnh cánh quạt, hộp dầu điện.</li> <li>- Kiểm tra cấp nguồn và siết chặt các điểm đầu nối.</li> <li>- Kiểm tra điện trở cách điện, nội trở các cuộn dây.</li> <li>- Siết chặt bu lông, mũ ốc chân máy, nắp máy, khớp nối trực.</li> <li>- Kiểm tra độ ồn, rung lắc.</li> <li>- Kiểm tra, bảo trì các khớp nối, mặt bích, đường ống,</li> <li>Luppe, van 1 chiều, đồng hồ áp, ...</li> <li>- Kiểm tra, vệ sinh Y lọc</li> <li>- Kiểm tra chế độ khởi động của động cơ, tín hiệu gọi bơm.</li> <li>- Kiểm tra tổng thể và vệ sinh thiết bị.</li> <li>- Vệ sinh, đánh gi, sơn chống gỉ động cơ, thân vỏ, chân đế.</li> </ul> <p>Vận hành, cân chỉnh áp hệ thống chữa cháy đảm bảo theo thiết kế. Do thông số và ghi nhận vào báo cáo.</p>	Máy	12	1,700,000	20,400,000
3	<p><b>Hệ trục đường ống chữa cháy:</b> (bao gồm hệ đường ống từ các bể chứa nước chữa cháy đến điểm cuối của trục chính dọc 05 tháp, van đóng mở các loại, bình tích áp, van an toàn, van xả khí đường ống (air vent valves), Alarm van, đồng hồ hiển thị áp suất, 14 cụm van giảm áp và 35 cụm van Drencher)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra tổng thể nhằm phát hiện các dấu hiệu rò rỉ, hư hỏng.</li> <li>- Đóng, mở van/ công tắc dòng chảy để kiểm tra tình trạng hoạt động và tín hiệu kết nối với tủ báo cháy trung tâm.</li> <li>- Kiểm tra các chức năng hoạt động của thiết bị và hiệu chỉnh nếu cần.</li> <li>- Kiểm tra tín hiệu điều khiển.</li> <li>- Xiết ốc, bu lông, ron đệm liên kết.</li> <li>- Kiểm tra và xử lý rò rỉ nước.</li> <li>- Kiểm tra áp suất không khí bình tích áp, bơm bổ sung nếu cần theo thông số của từng bình.</li> <li>- Vệ sinh bên trong các van xả khí đường ống.</li> <li>- Vệ sinh tổng thể trục chữa cháy và thiết bị.</li> </ul>	Hệ thống	1	60,000,000	60,000,000

4	<b>Hộp chữa cháy vách tường:</b> Hệ thống van và tủ chữa cháy vách tường - Kiểm tra các van góc, tay khóa van góc, van khóa. - Bổ sung dầu bôi trơn các van cổng đóng/mở. - Hiệu chỉnh các khớp nối nhanh đảm bảo đồng bộ, chắc chắn, đầy đủ gioang, không bị sút mẻ. - Kiểm tra đánh giá các cuộn vòi bằng cách xem xét bằng mắt, và chạy thử chế độ phun nước. - Vệ sinh tổng thể hộp chữa cháy vách tường.	Tủ	292	50,000	14,600,000
5	<b>Tủ điều khiển bơm chữa cháy:</b> (gồm: 10 tủ tầng mái, 05 tủ tầng P1) - Vệ sinh bằng máy hút bụi và máy thổi khí nén - Kiểm tra thông số cài đặt, thông gió tủ điện - Kiểm tra tình trạng các điểm đấu nối, các dấu hiệu quá nhiệt và bất thường. - Xiết lại các domino, ốc, đầu cosse và các điểm đấu nối. - Kiểm tra, bảo trì các Contactor, Relay, bộ nguồn/sạc và các thiết bị điện trong tủ điều khiển. - Kiểm tra điện áp, dòng điện hoạt động của thiết bị.	Tủ	15	500,000	7,500,000
<b>II. Bảo trì hệ thống quạt PCCC:</b>					
1	<b>Tủ điều khiển quạt tạo áp (tầng mái):</b> - Vệ sinh bằng khí nén - Kiểm tra thông số cài đặt, thông gió tủ điện - Xiết lại các vị trí đấu nối dây - Kiểm tra tình trạng các điểm đấu nối, các dấu hiệu quá nhiệt và bất thường. - Kiểm tra, bảo trì các Contactor, Relay, bộ nguồn/sạc và các thiết bị điện trong tủ điều khiển. - Kiểm tra điện áp, dòng điện hoạt động của thiết bị.	Tủ	15	500,000	7,500,000
2	<b>Quạt tạo áp cầu thang:</b> - Kiểm tra tiếp điểm đầu nối dây. - Tra dầu trực động cơ. - Kiểm tra trạng thái hoạt động, độ ồn, rung lắc. - Kiểm tra các khớp nối, đường ống gió. - Kiểm tra chế độ khởi động Y/A của động cơ - Siết chặt bu lông, mũ ốc chân máy, nắp máy, khớp nối trực. - Kiểm tra tình trạng quá tải và quá nhiệt của quạt. - Kiểm tra áp suất cầu thang duy trì theo thiết kế của tòa nhà. - Vệ sinh thiết bị & tủ điều khiển. - Bảo trì các Contactor, Relay và các thiết bị điện trong tủ điều khiển; bảo trì, xiết lại tất cả các mối nối cáp.	Cái	20	700,000	14,000,000

3	<b>Tủ điều khiển quạt hút khói (tàng để xe):</b> - Vệ sinh bằng khí nén - Kiểm tra thông số cài đặt, thông gió tủ điện - Xiết lại các vị trí đầu nối dây - Kiểm tra tình trạng các điểm đầu nối, các đầu hiệu quá nhiệt và bất thường. - Kiểm tra, bảo trì các Contactor, Relay, bộ nguồn/sạc và các thiết bị điện trong tủ điều khiển. - Kiểm tra điện áp, dòng điện hoạt động của thiết bị.	Cái	6	500,000	3,000,000
4	<b>Quạt hút khói tầng để xe:</b> Kiểm tra tiếp điểm đầu nối dây. - Tra dầu trục động cơ. Kiểm tra trạng thái hoạt động, độ ồn, rung lắc. Kiểm tra các khớp nối, đường ống gió. Kiểm tra chế độ khởi động Y/A của động cơ Siết chặt bu lông, mũ ốc chân máy, nắp máy, khớp nối trục. - Kiểm tra tình trạng quá tải và quá nhiệt của quạt. Vệ sinh thiết bị & tủ điều khiển. - Bảo trì các Contactor, Relay và các thiết bị điện trong tủ điều khiển; bảo trì, xiết lại tất cả các mối nối cáp.	Cái	6	650,000	3,900,000
<b>III. Bảo trì bình chữa cháy cầm tay và xe đẩy:</b>					
1	<b>Bình chữa cháy CO2 loại 05kg</b> - Kiểm tra tổng thể bình chữa cháy và nạp lại khí. Dán tem kiểm tra, có hồ sơ kiểm tra bảo dưỡng và bảo hành theo quy định (1 năm).	Bình	324	75,000	24,300,000
2	<b>Bình chữa cháy bột ABC loại 08kg</b> Kiểm tra tổng thể bình chữa cháy và thay bột, nạp lại khí. Dán tem kiểm tra, có hồ sơ kiểm tra bảo dưỡng và bảo hành theo quy định (1 năm).	Bình	531	96,000	50,976,000
3	<b>Bình chữa cháy bột ABC loại 35kg (loại xe đẩy)</b> - Kiểm tra tổng thể bình chữa cháy và thay bột, nạp lại khí. Dán tem kiểm tra, có hồ sơ kiểm tra bảo dưỡng và bảo hành theo quy định (1 năm).	Xe	9	875,000	7,875,000
4	<b>Quả cầu chữa cháy tự động loại 08kg</b> - Kiểm tra tổng thể quả cầu chữa cháy và thay bột, nạp lại khí. Dán tem kiểm tra, có hồ sơ kiểm tra bảo dưỡng và bảo hành theo quy định (1 năm).	Quả	7	240,000	1,680,000
<b>Tổng Chưa thuế GTGT</b>					<b>274,531,000</b>
<b>Thuế GTGT 8%</b>					<b>21,962,480</b>
<b>THÀNH TIỀN (VND)</b>					<b>296,493,480</b>

2.2 Phí Dịch vụ sẽ được thanh toán theo lịch trình thanh toán sau đây:

BÊN THANH TOÁN: BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ THE VISTA sẽ thanh toán 100% tổng giá trị Hợp đồng trong vòng 30 ngày đến tài khoản ngân hàng của Bên Bảo trì kể từ ngày giao hàng, ký biên bản nghiệm thu & xuất trình đầy đủ các chứng từ theo yêu cầu sau đây:

1. Hoá đơn thuế cho tổng giá trị hợp đồng & giấy đề nghị thanh toán
2. Biên bản nghiệm thu hoàn thành được ký bởi đại diện các bên.

2.3 Thông tin chi tiết về tài khoản của Bên Bảo Trì như sau:

Tên tài khoản: **CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KỸ THUẬT ANZ**

Số tài khoản: **0071000917688**

Tên ngân hàng: **NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM (VCB)**

Địa chỉ của ngân hàng: Chi nhánh Tân Bình

**3. Thời hạn của Hợp đồng này**

Hợp đồng này có hiệu lực trong Thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này.