

The Vista An Phu
Management Office - Văn Phòng Quản Lý
Tel: 6267 5588 - Fax: 6267 5599



TÀI LIỆU HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ THƯỜNG NIÊN 2024



CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ
THE VISTA AN PHU
26.05.2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH.....	3
QUY CHẾ HỌP HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ THE VISTA.....	4
BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ	10
THE VISTA AN PHÚ NĂM 2023 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2024	10
CÁC NỘI DUNG CẦN THÔNG QUA HỘI NGHỊ.....	20
I- KẾ HOẠCH SỬ DỤNG QUỸ BẢO TRÌ	20
II- BỔ SUNG ĐIỀU CHỈNH MỘT SỐ NỘI DUNG TRONG SỔ TAY CƯ DÂN	25
III- BỔ SUNG ĐIỀU CHỈNH MỘT SỐ NỘI DUNG TRONG QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ.....	32
IV- BỔ SUNG ĐIỀU CHỈNH MỘT SỐ NỘI DUNG TRONG QUY CHẾ TÀI CHÍNH CỦA BAN QUẢN TRỊ.....	34
V- VỤ VIỆC LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ CAO ỐC NOZOMI.....	36
BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ.....	39
I - GIỚI THIỆU VỀ BAN QUẢN LÝ TÒA NHÀ:	40
II- CÁC CÔNG TY CUNG CẤP DỊCH VỤ TẠI TÒA NHÀ:.....	41
IV-BÁO CÁO TÀI CHÍNH & CÔNG TÁC KẾ TOÁN:	47
VI-TỔNG KẾT	56
VII-KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG TRIỂN KHAI NĂM 2024.....	56

	BAN QUẢN LÝ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ <i>THE VISTA AN PHU MANAGEMENT OFFICE</i>	
	NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH <i>CONTENT</i>	

- Thời gian: 8:30 – 12:00, Chủ nhật ngày 26 tháng 05 năm 2024
- Địa điểm:

I. THÀNH PHẦN THAM DỰ

- 1 Ủy ban nhân dân Phường An Phú, Thành Phố.Thủ Đức;
- 2 Công an Phường An Phú, Thành Phố.Thủ Đức;
- 3 Ban Quản Trị Tòa Nhà Chung Cư The Vista (BQT);
- 4 Chủ Đầu Tư (CDT);
- 5 Ban Quản Lý Tòa Nhà The Vista (BQL);
- 6 Các chủ sở hữu/người được chủ sở hữu thuộc Tòa Nhà Chung Cư The Vista ủy quyền.

II. NỘI DUNG HỘI NGHỊ

1. Giới thiệu mục đích và các nội dung của Hội Nghị Nhà Chung Cư.
2. Giới thiệu thành phần tham dự.
3. Công bố Chủ Tọa Đoàn.
4. Biểu quyết thông qua Ban ban thư ký và Ban kiểm phiếu Hội nghị.
5. Biểu quyết thông qua Quy chế họp Hội nghị Nhà chung cư
6. Biểu quyết thông qua các nội dung tại Hội nghị:
 - a) Kế hoạch sử dụng Quỹ bảo trì cho hạng mục sửa chữa và cải tạo hệ thống.
 - b) Bổ sung điều chỉnh một số nội dung trong Sổ tay cư dân, quy chế hoạt động và quy chế tài chính của Ban quản trị đã ban hành.
7. BQT báo cáo hoạt động năm 2023 bao gồm Báo cáo tài chính
8. BQL báo cáo công tác quản lý vận hành và kế hoạch năm 2024
9. Tiến hành bỏ phiếu biểu quyết, kiểm phiếu.
10. Thảo luận và đóng góp ý kiến Cư dân.
11. Công bố kết quả kiểm phiếu và Bế mạc Hội nghị.

Tp. HCM, ngày.....tháng..... năm 2024

QUY CHẾ HỌP HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ THE VISTA

- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (“Thông tư số 02/2016/TT-BXD”);
- Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/09/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Hội Nghị Nhà Chung Cư The Vista (“**Hội Nghị Nhà Chung Cư**”) thống nhất thông qua Quy Chế Họp Hội Nghị Nhà Chung Cư The Vista (“**Quy Chế Họp**”) với các điều khoản như sau:

Điều 1. Chủ Tọa Hội Nghị

1. Chủ Tọa gồm tối thiểu 03 (ba) thành viên có vai trò chủ trì và điều hành Hội Nghị Nhà Chung Cư. Chủ Tọa được Ban Quản Trị đề cử và được Hội Nghị Nhà Chung Cư biểu quyết chấp thuận.
2. Nhiệm vụ của Chủ Tọa:
 - a. Chủ trì Hội Nghị Nhà Chung Cư;
 - b. Chủ Tọa làm việc theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số, bảo đảm Hội Nghị Nhà Chung Cư được tiến hành hợp lệ, có trật tự và phản ánh được mong muốn của đa số chủ sở hữu/người sử dụng nhà chung cư tham dự;
 - c. Hướng dẫn Hội Nghị Nhà Chung Cư thảo luận (nếu có);
 - d. Trả lời hoặc chỉ định người có trách nhiệm trả lời những vấn đề cần thiết liên quan đến nội dung Hội Nghị Nhà Chung Cư theo yêu cầu của cư dân.

Điều 2. Thư Ký Hội Nghị

1. Ban Quản Trị chỉ định tối thiểu 02 (hai) nhân sự làm Thư Ký Hội Nghị. Việc chỉ định này phải được Hội Nghị Nhà Chung Cư biểu quyết chấp thuận.
2. Nhiệm vụ của Thư Ký Hội Nghị:
 - a. Ghi biên bản Hội Nghị Nhà Chung Cư;
 - b. Thực hiện các công việc khác theo phân công của Chủ Tọa Đoàn.

Điều 3. Ban Kiểm Phiếu

1. Thành phần
Ban Kiểm Phiếu gồm tối thiểu 05 (năm) thành viên được Hội Nghị Nhà Chung Cư biểu quyết chấp thuận, trong đó bao gồm:
 - a. 02 (hai) đại diện các chủ sở hữu/người sử dụng nhà chung cư tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư;
 - b. 03 (ba) đại diện Ban Quản Lý Chung cư The Vista thuộc Đơn vị Quản lý Vận hành.
2. Nhiệm vụ:
 - a. Kiểm tra phiếu biểu quyết, phiếu bầu cử; giám sát việc phát và thu phiếu biểu quyết, phiếu bầu cử; giám sát kiểm phiếu, ghi và ký xác nhận biên bản kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu (tổng số phiếu đã phát hành và thu lại, tổng số phiếu hợp lệ và không hợp lệ, số lượng phiếu của từng ứng viên);
 - b. Xem xét và báo cáo với Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định những trường hợp vi phạm nguyên tắc bầu cử và trúng cử.

Điều 4. Thẩm Quyền Của Hội Nghị Nhà Chung Cư

1. Đề cử, bầu Ban Quản Trị; bầu bổ sung, bãi miễn thành viên Ban quản trị; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị;
2. Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi “Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư”, “Quy chế hoạt động Ban Quản Trị”, “Quy chế tài chính của Ban Quản trị”, “Quy chế họp Hội nghị Nhà chung cư”;
3. Quyết định việc lựa chọn Doanh nghiệp quản lý, doanh nghiệp bảo trì Nhà chung cư;
4. Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, bảo trì và báo cáo tài chính của các đơn vị được giao thực hiện;
5. Quyết định những nội dung khác có liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà chung cư.

Điều 5. Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường

1. Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:
 - a. Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích; trường hợp thay thế Phó Ban Quản Trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường;
 - b. Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
 - c. Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Điểm (b) Khoản 3 Điều 26 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD, Văn bản hợp nhất 05/VBHN-BXD hoặc bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị theo quy định tại Điểm (b) Khoản 4 Điều 26 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD, Văn bản hợp nhất 05/VBHN-BXD;

- d. Ban Quản Trị đề nghị thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
 - e. Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao.
2. Điều kiện về số lượng người tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường:
- a. Trường hợp họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để quyết định một trong các vấn đề quy định tại các Điểm (a), (b), (c) hoặc (d) Khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao tham dự;
 - b. Trường hợp họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo đề nghị của các chủ sở hữu căn hộ quy định tại Điểm (e) Khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường tham dự.
3. Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
4. Ủy ban nhân dân Phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các Điểm (a), (b) hoặc (c) Khoản 1 Điều này khi có một trong các trường hợp sau đây:
- a. Ban Quản Trị đã tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại Điểm (a) Khoản 2 Điều này và có văn bản đề nghị của Ban Quản Trị;
 - b. Có đơn của tối thiểu 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các Điểm (a), (b) hoặc (c) Khoản 1 Điều này nhưng Ban Quản Trị không tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường;
 - c. Chủ Đầu Tư đã chấm dứt hoạt động do bị giải thể hoặc phá sản.
5. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban Quản Trị hoặc nhận được đơn của Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ quy định tại Khoản 4 Điều này, Ủy ban nhân dân Phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường. Kết quả của Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường do Ủy ban nhân dân Phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, người đang sử dụng nhà chung cư như Hội Nghị Nhà Chung Cư do Ban Quản Trị tổ chức quy định tại Điều này.

Điều 6. Tổ Chức Hợp Hội Nghị Nhà Chung Cư Thường Niên

1. Hội Nghị Nhà Chung Cư Thường Niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao tham dự hoặc có số lượng ít hơn do các chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất. Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên có các nội dung sau đây:
- a. Nghe báo cáo kết quả hoạt động của Ban Quản Trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban Quản Trị;
 - b. Xem xét, thông qua quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư của năm sau;
 - c. Nghe báo cáo tình hình quản lý vận hành nhà chung cư;
 - d. Quyết định các nội dung khác theo quy định tại Điều 102 Luật Nhà ở 2014 (nếu có).
2. Hội Nghị Nhà Chung Cư Thường Niên kết hợp quyết định một trong các vấn đề sau đây thì phải có tối thiểu 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao tham dự:

- a. Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích; trường hợp thay thế Phó Ban Quản Trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư;
 - b. Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
 - c. Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Điểm (b) Khoản 3 Điều 26 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD, Văn bản hợp nhất 05/VBHN-BXD hoặc bầu thành viên Ban Quản Trị theo quy định tại Điểm (b) Khoản 4 Điều 26 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD, Văn bản hợp nhất 05/VBHN-BXD.
3. Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư; Ban Quản Trị có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.
 4. Trong trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Khoản 2 Điều này thì Ban Quản Trị có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân Phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều 6 Quy Chế này.
 5. Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại Hội Nghị Nhà Chung Cư mà chủ sở hữu nhà chung cư phát hiện hành vi vi phạm về tài chính của Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị thì tùy theo mức độ vi phạm, Hội Nghị Nhà Chung Cư có thể quyết định bãi miễn một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban Quản Trị và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 4 Điều này. Nếu người có hành vi vi phạm thuộc diện bị truy cứu trách nhiệm hình sự thì Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua quyết định đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.
 6. Trong trường hợp cần thiết, Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị có chuyên môn để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban Quản Trị. Trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận.

Điều 7. Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư

1. Thành phần tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư được quy định như sau:
 - a. Trường hợp tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu thì thành phần tham dự bao gồm đại diện Chủ Đầu Tư, Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao, đại diện đơn vị quản lý vận hành chung cư và mời đại diện của Ủy ban nhân dân Phường;
 - b. Trường hợp tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường và Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên thì thành phần tham dự bao gồm Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao, đại diện Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư), đại diện đơn vị quản lý vận hành và mời đại diện của Ủy ban nhân dân Phường;
2. Quyền biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần Diện Tích Khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 01 m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết.
3. Chủ sở hữu căn hộ hoặc chủ sở hữu phần Diện Tích Khác trong nhà chung cư được ủy quyền cho chủ sở hữu khác trong nhà chung cư đó hoặc người đang sử dụng nhà chung cư đó tham dự họp và thay mặt chủ sở hữu biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.
4. Mọi quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu. Nội dung cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư phải được lập thành biên bản, có chữ ký của các thành viên Chủ Tọa Đoàn và Thư Ký Hội Nghị.

Điều 8. Phiếu Biểu Quyết

1. Phiếu Biểu Quyết là phiếu được in sẵn có đóng dấu của Chủ Đầu Tư (trường hợp Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu). Phiếu Biểu Quyết sau khi kiểm sẽ được niêm phong và lưu lại cùng với biên bản kiểm phiếu để đưa vào lưu hồ sơ của Hội Nghị Nhà Chung Cư.
2. Danh sách các nội dung cần lấy ý kiến biểu quyết của cư dân được ghi đầy đủ trên Phiếu Biểu Quyết.
3. Phiếu Biểu Quyết **không hợp lệ**:
 - a. Phiếu Biểu Quyết không theo mẫu in sẵn có đóng dấu của Ban Quản Trị hoặc Chủ Đầu Tư (trường hợp Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu) và không phải do Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư phát ra;
 - b. Phiếu Biểu Quyết có ghi thêm nội dung (trừ trường hợp bổ sung thêm nội dung số Phiếu Biểu Quyết tương ứng để bảo đảm nguyên tắc quy định tại Khoản 2 Điều 7 Quy Chế này);
 - c. Phiếu Biểu Quyết để trống tất cả các nội dung cần lấy ý kiến biểu quyết;
 - d. Phiếu Biểu Quyết bị tẩy xóa, chỉnh sửa nội dung.

Điều 9. Cách thức biểu quyết và kiểm phiếu

1. Ban Kiểm Phiếu sẽ kiểm tra tính hợp lệ của các Phiếu Biểu Quyết trước khi Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư phát Phiếu Biểu Quyết đến cư dân;
2. Cư dân được phát số Phiếu Biểu Quyết tương ứng với diện tích sở hữu riêng của căn hộ và/hoặc Diện Tích Khác của mình theo nguyên tắc quy định tại Khoản 2 Điều 8 Quy Chế này;
3. Cư dân thực hiện việc ghi ý kiến biểu quyết theo hướng dẫn trong nội dung Phiếu Biểu Quyết, không ghi ký hiệu, nội dung nào khác. Trong trường hợp việc ghi ý kiến biểu quyết có nhầm lẫn hoặc sai sót, cư dân có thể liên hệ Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư đề nghị đổi Phiếu Biểu Quyết, Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư thu hồi phiếu sai và cấp lại phiếu mới cho cư dân;
4. Cư dân tự bỏ phiếu vào thùng phiếu đặt tại khu vực bầu cử theo hướng dẫn của Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư;
5. Việc kiểm phiếu sẽ tiến hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư dưới sự thực hiện và giám sát của Ban Kiểm Phiếu;
6. Kết quả kiểm phiếu sẽ được đại diện Ban Tổ Chức Hội Nghị Nhà Chung Cư công bố công khai tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.

Điều 10. Hiệu Lực Thi Hành

1. Quy Chế này có hiệu lực thi hành ngay sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua;
2. Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế Quy Chế này do Ban Quản Trị đề xuất và trình Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định;
3. Các thành viên Ban Quản Trị và các cá nhân có liên quan phải thực hiện nghiêm túc Quy chế này;
4. Trong quá trình hoạt động, các thành viên Ban Quản Trị, các chủ sở hữu và người sử dụng hợp pháp Chung Cư có quyền phản ánh những vấn đề phát sinh để Ban Quản Trị xem xét, tổng hợp đề xuất Hội Nghị Nhà Chung Cư sửa đổi, bổ sung cho phù hợp thực tế.
5. Những nội dung khác về việc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư, nếu chưa được đề cập đến trong Quy Chế này, sẽ được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD; Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư; và Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/09/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

I- CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN THE VISTA AN PHÚ

Công ty Liên Doanh TNHH Capitaland - Vista

II – THÔNG TIN DỰ ÁN THE VISTA AN PHÚ / INFORMARTION PROJECT

Số lượng căn hộ	750 căn hộ
Tình trạng ở	750/750

III- BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ NHIỆM KỲ 2023 – 2026

Ban quản trị chung cư The Vista An Phú nhiệm kỳ 2023 – 2026 được bầu và công nhận tại Quyết định số 369/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của Ủy Ban Nhân Dân phường An Phú , Thành Phố Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Ban quản trị The Vista An Phú nhiệm kỳ 2023 – 2026 gồm 05 thành viên, bao gồm:

STT	Họ và tên	Căn hộ	Chức vụ	Ghi chú
01	Ông.Trần Xuân Phương	T1-17.04	Trưởng ban	
02	Bà.Võ Thái Thanh Linh	Chủ đầu tư Developer	Phó ban	
03	Ông Nguyễn Vũ Hiền	T5-20.04	Phó ban	
04	Ông.Nguyễn Văn Triển	T3-07.05	Thành viên	
05	Ông. Lawrence Eze Mbanu	T2-02.05	Thành viên	
Nhiệm kỳ hoạt động				22/11/2023 – 22/11/2026

BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM <i>Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc</i>
—oOo—	—oOo—
Số : 05/2024/BC-BQT	<i>Tp HCM, ngày 15 tháng 05 năm 2024</i>

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ NĂM 2023 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

Kính gửi: Các chủ sở hữu chung cư The Vista An Phú

- Căn cứ Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25.11.2014;
- Căn cứ Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20.10.2015;
- Căn cứ Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15.2.2016; Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31.10.2019; Văn bản hợp nhất 05/VBHN-BXD ngày 07/09/2021.
- Căn cứ Sổ tay cư dân chung cư The Vista An Phú;
- Căn cứ quyết định số: số 369/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của UBND phường An Phú về việc công nhận BQT nhà chung cư The Vista An Phú nhiệm kỳ 2023-2026
- Căn cứ Quy chế hoạt động và Quy chế tài chính của Ban Quản trị chung cư The Vista An Phú được HNNCC năm 2022 thông qua;
- Căn cứ tình hình hoạt động thực tế của tòa nhà.

Thay mặt Ban Quản trị nhà chung cư The Vista An Phú (BQT), tôi xin trình bày báo cáo kết quả hoạt động của BQT năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024 như sau:

Báo cáo gồm 2 phần chính là:

I. Kết quả hoạt động của BQT năm 2023

II. Phương hướng hoạt động năm 2024

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG QLVH CỦA BAN QUẢN TRỊ NĂM 2023

A/ TỔNG QUAN VỀ CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ

1. Đặc điểm tòa nhà

Chung cư The Vista An Phú là dự án Khu nhà ở cao cấp nằm trong dự án khu phức hợp dân cư–thương mại–căn hộ dịch vụ và văn phòng cao cấp do công ty liên doanh TNHH Capitaland-Vista là chủ đầu tư. Địa điểm xây dựng: 628C Võ Nguyên Giáp, Khu phố 15, P An Phú, Tp Thủ Đức, Tp HCM. Trong đó phạm vi hoạt động của BQT gồm 5 tháp là Tháp 1, Tháp2, Tháp 3, Tháp 4 và Tháp 5; bao gồm 750 căn hộ và một số công trình tiện ích phục vụ cư dân.

Một số đặc điểm của tòa nhà:

- Diện tích xây dựng sở hữu riêng của 750 căn hộ cư dân tổng cộng 95.768 m2.
- Các tầng P1, P2, M, P3 là bãi giữ xe, các hệ thống kỹ thuật....Tầng G có 24 căn hộ là sở hữu riêng của cư dân, hồ bơi và các công trình tiện ích...
- Chung cư bắt đầu bàn giao cho cư dân từ tháng 06 Năm 2011
- Tổng số cư dân The Vista An Phú khoảng 3.200 người.
- Lối đi chính của cư dân là đường Giang văn Minh ngoài ra còn có lối đi phía đường An Phú và đường Võ Nguyên Giáp

2.Ban quản trị chung cư The Vista An Phú nhiệm kỳ 2023 –2026

- Tại HNNCC ngày 11/11/2023 đã bầu BQT Nhà Chung cư The Vista An Phú nhiệm kỳ 2023-2026 gồm 5 thành viên.
- Ngày 22/11/2023 UBND Phường đã ra Quyết định số 369/QĐ-UBND của UBND phường An Phú, thành phố Thủ Đức về việc “Công nhận Ban quản trị chung cư The Vista An Phú (nhiệm kỳ 2023-2026), bao gồm 5 thành viên và được phân công nhiệm vụ như sau:

TT	Họ và Tên	Chức vụ	Phân công nhiệm vụ
1	Ông Trần Xuân Phương	Trưởng ban	Phụ trách chung, tài chính và an ninh
2	Bà Võ Thái Thanh Linh	Phó ban	Giám sát hoạt động Quản lý vận hành, báo cáo CĐT xử lý phát sinh thuộc trách nhiệm CĐT
3	Ông Nguyễn Vũ Hiền	Phó ban	Phụ trách Kỹ thuật, vận hành và PCCC...
4	Ông Nguyễn Văn Triển	Thành viên	Phụ trách giám sát công tác dịch vụ và truyền thông
5	Mr Lawrence Eze Mbanu	Thành viên	Phụ trách Kỹ thuật về kiến trúc xây dựng, an toàn lao động

- Văn phòng làm việc của BQT: Bên cạnh Nhà sinh hoạt cộng đồng tầng G Chung cư The Vista An Phú,.

B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG BQT TRONG NĂM 2023:

1.Hoạt động hội họp của BQT:

- HNNCC bất thường The Vista An Phú tháng 11 năm 2023, do UBND phường An Phú tổ chức đã bầu được 4 thành viên vào Ban quản trị The Vista (BQT) nhiệm kỳ (2023-2026) và một thành viên do chủ đầu tư chỉ định. Ngay sau khi có kết quả bầu cử, BQT

nhiệm kỳ 2023-2026 phối hợp với BQT nhiệm kỳ 2020-2023 và Ban quản lý soạn và gửi công văn đề nghị UBND ra quyết định công nhận BQT.

- Sau khi nhận được quyết định công nhận của UBND Phường, BQT NK 2023-2026 đã mời BQT NK 2020-2023, BKS họp để chuẩn bị công tác bàn giao. BQT nhiệm kỳ 2020-2023 đã tiến hành bàn giao con dấu. Đối với tài liệu và hồ sơ hoạt động của BQT 2020-2023, BKS thì BQT nhiệm kỳ 2023-2026 không nhận được bất cứ hồ sơ nào và được thông báo là tất cả hồ sơ liên quan đến hoạt động của BQT, BKS đều do BQL lưu giữ.

- BQT NK 2023-2026 gặp các khó khăn sau đây: Các thành viên hoàn toàn mới; BQT NK 2020-2023 thời gian cuối nhiệm kỳ hoạt động cầm chừng nên tồn đọng nhiều công việc; không được bàn giao hồ sơ từ BQT NK 2020-2023. Để nhanh chóng nắm bắt tình hình, BQT NK 2023-2026 quyết định tổ chức họp định kỳ hằng tuần vào ngày thứ sáu lúc 17h30. Trong đó dành một giờ từ 17h30 đến 18h30 trước cuộc họp để gặp trực tiếp và lắng nghe ý kiến cư dân.

- Các cuộc họp của BQT đều có tham gia của BQL để báo cáo tình hình hoạt động và BQT có chỉ đạo kịp thời các công việc cần thiết. Ngoài ra BQT cũng đã thiết lập nhóm Zalo cùng với BQL, hàng ngày BQT trao đổi trên nhóm Zalo, điện thoại, Email để bàn bạc, thống nhất và xử lý các công việc quản lý vận hành hoặc bảo trì phát sinh được kịp thời, đặc biệt là các công việc khẩn cấp ảnh hưởng đến an toàn PCCC, an ninh, cung cấp điện, cung cấp nước...

- Đối với các vấn đề cần tham mưu, tư vấn BQT đã mời BKS cùng tham gia họp trực tiếp hoặc trao đổi qua Email, điện thoại. Đặc biệt là các vấn đề liên quan đến hoạt động của BQT NK 2020-2023 như: Thư kiến nghị ngày 18/11/2023 của 21 cư dân, việc thanh toán 57 khoản nợ quá hạn với tổng số tiền hơn 04 tỷ VNĐ của các nhà thầu cung cấp hàng hóa, dịch vụ từ BQT NK 20-23 chuyển qua, vụ kiện của công ty Nozomi....

- BQT cũng đã sắp xếp thời gian làm việc với các cơ quan Nhà nước như: UBND Phường An Phú, Công an khu vực, cán bộ địa chính phường, công an PCCC, các nhà thầu bảo trì Để giải quyết và xử lý các công việc liên quan đến Chung cư The Vista An Phú

- Trong 5 tuần cuối năm 2023 BQT đã tổ chức 06 cuộc họp, ban hành 26 văn bản các loại gửi cơ quan quản lý Nhà nước, chủ đầu tư, nhà thầu.. để giải quyết các công việc tồn tại vướng mắc liên quan BQT Nhiệm kỳ 20-23 cũng như các vụ việc mới phát sinh.

2.Các kết quả đạt được của BQT:

2.1.Từ 22/11/2023 đến 31/12/2023

2.1.1 Công tác quản trị:

Trong 5 tuần cuối năm 2023, BQT đã thực hiện được các công việc sau:

- Hợp phân công trách nhiệm các thành viên trong BQT
- BQT NK 2023-2026 đã nghiên cứu Thư kiến nghị ngày 18/11/2023 của 21 cư dân trình bày các vấn đề sai sót hoạt động của BQT NK 2020-2023, do vấn đề phức tạp nên BQT đã tham vấn luật sư. Ý kiến của luật sư là các kiến nghị này đều liên quan đến BQT NK 20-23, hơn nữa các tài liệu hồ sơ liên quan không được bàn giao, do đó theo đề nghị luật sư, BQT đã chuyển hồ sơ cho BQT NK 20-23 (anh Lắm-tháng 12/2023) để phối hợp với BKS trả lời cư dân.
- BQT NK 23-26 với sự hỗ trợ của kỹ thuật CBRE, anh Lắm (BQT 20-23) đã dành thời gian

3 ngày, đi khảo sát đánh giá lại toàn bộ cơ sở hạ tầng của tòa nhà liên quan đến kiến trúc xây dựng, kỹ thuật, điện, nước, PCCC, ... và đã có Bảng tổng kết gửi đến toàn cư dân. Sau đó BQT đã có chỉ đạo cho BQL khẩn trương sửa chữa kịp thời các thiết bị hư hỏng ảnh hưởng trực tiếp đến an toàn và sinh hoạt của cư dân. Tuy nhiên có một số hệ thống hư hỏng nhiều như intercom, hệ thống trông giữ xe, hệ thống camera, hệ thống Access control ... có kinh phí vượt quá quy định BQT được phê duyệt, nên phải chờ thông qua HN tòa nhà (ngân sách năm 2023 chưa được thông qua cư dân).

- Đánh giá chung là cơ sở hạ tầng tòa nhà suốt thời gian dài chưa được bảo trì đúng mức và sửa chữa kịp thời. Cá biệt có những thiết bị từ ngày lắp đặt đến thời điểm kiểm tra tháng 12/2023, chưa được vệ sinh lần nào như máy điều hòa khu vực tiện ích, các bể chứa nước cung cấp cho sinh hoạt cư dân... các bình lọc nước hồ bơi hư hỏng từ nhiều năm trước không được thay thế...
- Ngày 13/12/2023 đã có Thông báo xin ý kiến cư dân biểu quyết bằng hình thức gửi văn bản, chuyển từ mô hình BQT có MST tự thu phí quản lý và tự chi sang mô hình thu hộ-chi hộ do đơn vị quản lý vận hành thu phí quản lý và chi hộ. BQT sẽ tiến hành thủ tục đóng MST của BQT.
- Yêu cầu công ty kiểm toán A&C phát hành báo cáo kiểm toán 6 tháng đầu năm 2023.

2.1.2. Công tác Giám sát Quản lý vận hành tòa nhà:

Để hỗ trợ, bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng, hợp pháp của cư dân được tốt nhất.

BQT thường xuyên họp và trao đổi thông tin và yêu cầu BQL tòa nhà xử lý nhanh chóng các phát sinh và nâng cao chất lượng dịch vụ cho cư dân The Vista An Phú, cụ thể như sau:

-Về công tác An ninh: Đã yêu cầu BQL tòa nhà phải tăng cường công tác bồi dưỡng tác phong, nghiệp vụ cho đội ngũ nhân viên bảo vệ, cư xử văn minh lịch sự và hỗ trợ cư dân trong trường hợp mang vật nặng, nhắc nhở cư dân đỗ xe đúng vị trí, đi đúng chiều....; BQT cũng kiểm tra đột xuất các chốt trực, có những trường hợp nhân viên bảo vệ vi phạm nghiệp vụ đã yêu cầu BQL thay thế kịp thời đảm bảo công việc an ninh bảo vệ được tốt nhất. Tuy nhiên do nhân viên Công Ty TNHH Dịch Vụ Và Giải Pháp Visit có nhiều vi phạm nghiệp vụ, có nhiều phản ánh cư dân không hài lòng và đặc biệt là vụ mất xe máy ngày 18/03/2024 của căn hộ T2-19-05, nên BQT đã giao cho BQL tiến hành các thủ tục theo quy định thay công ty Bảo vệ mới.

-Về công tác vệ sinh: BQT yêu cầu BQL thực hiện tốt công tác giám sát công ty vệ sinh dọn dẹp vệ sinh khu vực công cộng, lau dọn phòng đồ rác và nhà rác tầng hầm, thực hiện hút bể phốt hàng năm.... Tuy nhiên thời gian vừa qua còn có phản ánh cư dân chưa hài lòng công tác vệ sinh, BQT sẽ tiếp tục nhắc nhở BQL giám sát chặt chẽ hơn nữa. Hiện đang có nhiều nhà thầu xây dựng thi công sửa chữa căn hộ, nên việc đi lại của công nhân và rơi vãi vật tư phế liệu trong quá trình vận chuyển đã ảnh hưởng nhiều đến chất lượng vệ sinh.

Với các Tháp 3, Tháp 4 và Tháp 5 vị trí thu gom rác, nằm ngay lối đi chính vào thang máy ở Tầng P1 của các tháp này. Khi có rơi vãi trong quá trình xe đến lấy rác không được vệ sinh kịp thời, hoặc rác có những mùi hôi nặng ám vào môi trường xung quanh sẽ ảnh hưởng đến cư dân. BQT đang yêu cầu BQL theo dõi và có giải pháp triệt để khắc phục hiện tượng này.

-Về cảnh quan, môi trường: Nhắc nhở BQL giám sát nhân viên Công Ty Chăm sóc cảnh quan Eco Phương Nam thường xuyên chăm bón cho cây cảnh, tưới nước, bón

phân, cắt tỉa thường xuyên, ... để đảm bảo không gian xung quanh tòa nhà luôn được Xanh – Sạch – Đẹp.

-Về dịch vụ chăm sóc khách hàng: BQT đã yêu cầu BQL tòa nhà tăng cường đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ cho các nhân viên chăm sóc khách hàng, đặc biệt các nhân viên trực hotline và kỹ thuật viên phải nắm bắt được đầy đủ các Quy định trong Sổ tay cư dân của tòa nhà để trả lời hoặc hướng dẫn cư dân được kịp thời và giải quyết được nhanh chóng tránh gây phiền hà cho cư dân, trong năm qua cơ bản các yêu cầu thuộc trách nhiệm BQL tòa nhà đã được xử lý tốt.

Tuy nhiên do thiết bị kỹ thuật tòa nhà xuống cấp, hư hỏng vướng mắc các thủ tục chi ngân sách nên chưa được sửa chữa kịp thời ảnh hưởng chất lượng cuộc sống, nên cư dân có nhiều bức xúc.

-Về công tác phòng cháy, chữa cháy: BQT đã yêu cầu BQL tòa nhà kiện toàn tổ chức nhân sự cho đội PCCC cơ sở, tăng cường công tác huấn luyện tại chỗ. Tổ chức các khóa đào tạo định kỳ hàng năm kỹ năng PCCC và cứu nạn cứu hộ cho cư dân, thường xuyên bảo trì, kiểm tra hệ thống và trang thiết bị chữa cháy, nâng cấp và thay thế các thiết bị kém chất lượng để luôn sẵn sàng hoạt động tốt nhất, tuyên truyền cho cư dân về công tác phòng cháy chữa cháy.

Ngày 05/12/2023 BQL với sự hỗ trợ của Công An PCCC thành phố Thủ Đức phối hợp BQL đã tổ chức tốt buổi diễn tập PCCC tại tòa nhà

-Về công tác vận hành kỹ thuật: Các hệ thống kỹ thuật trong tòa nhà qua hơn 10 năm sử dụng đã hư hỏng xuống cấp, một số hệ thống đang chờ ngân sách sửa chữa. BQT luôn nhắc Bộ phận kỹ thuật làm tốt công tác bảo trì, phòng ngừa rủi ro và sửa chữa kịp thời các hư hỏng liên quan đến cung cấp điện nước tòa nhà. Công tác hỗ trợ cư dân xử lý các vấn đề kỹ thuật nhỏ xảy ra trong căn hộ được duy trì và tiến hành kịp thời. Trong 05 tuần cuối năm 2023 BQT đã kiểm tra và phê duyệt 32 tờ trình liên quan đến sửa chữa hệ thống kỹ thuật tòa nhà.

-Về các hoạt động cộng đồng:

+ Tổ chức chương trình “ Vui hội Trăng rằm” cho các bé thiếu nhi nhân dịp Trung thu 2023;

+ Tổ chức trang trí các dịp Giáng sinh, Tết Dương lịch, Tết Nguyên đán 2024;

-Về công tác đối ngoại: Phối hợp chặt chẽ với UBND phường An Phú, công an khu vực cùng các tổ chức và các cá nhân khác trong việc giữ an ninh trên địa bàn, thực hiện các đường lối, chủ trương của Đảng và Nhà nước.

-Về công tác tiếp cư dân: Hằng tuần BQT đều có lịch tiếp cư dân vào ngày thứ sáu từ 17h30 đến 18h30. Đa số các ý kiến cư dân tập trung vấn đề an ninh, vệ sinh tòa nhà, các dịch vụ tiện ích và hoạt động của các hệ thống kỹ thuật... Nhờ việc thường xuyên lắng nghe tâm tư nguyện vọng của cư dân, giúp BQT hiểu rõ hơn thực tế công tác quản lý vận hành nên đã có các chỉ đạo kịp thời cho Ban quản lý khắc phục các thiếu sót để nâng cao chất lượng dịch vụ. Đa số các ý kiến đóng góp đều được xử lý, các ý kiến về sửa chữa hệ thống kỹ thuật còn vướng mắc kinh phí, được BQT giải thích nên cư dân cũng hiểu và thông cảm.

2.2. Từ 01/01/2023 đến 21/11/2023

Đây là thời gian BQT NK 20-23 hoạt động và chịu trách nhiệm, do không có Báo cáo hoạt động của BQT cũ tổng kết và bàn giao, nên BQT NK 23-26 phải tự tìm hiểu thông qua hồ sơ lưu ở Ban quản lý. Tuy nhiên có khó khăn là Ban quản lý CBRE vào vận

hành từ 01/07/2023 còn trước đó là do công ty Nozomi vận hành, nên khi BQT có những thắc mắc trong từng công việc cụ thể không được cung cấp đầy đủ thông tin kịp thời. Chúng tôi ghi nhận một số hoạt động chính như sau:

- +Duy trì hoạt động của các công ty cung cấp dịch vụ cho Tòa nhà như: Bảo vệ, Vệ sinh, chăm sóc cây cảnh.
- +Duy trì công tác bảo trì các hệ thống kỹ thuật như thang máy, PCCC, cung cấp điện nước...
- + Tổ chức HNNCC 2023 và bầu Ban Quản trị nhiệm kỳ 2023-2026;
- +Ký hợp đồng với công ty dịch vụ Quản lý vận hành tòa nhà với Công ty TNHH CBRE Việt Nam
- +Tham gia công tác bàn giao dịch vụ Quản lý vận hành giữa công ty NOZOMI qua Công ty TNHH CBRE Việt Nam
- + Ký hợp đồng kiểm toán với công ty kiểm toán A&C và tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023 Các Quỹ (Chưa phát hành được Báo cáo kiểm toán cho đến ngày 15/05/2024)
- + Công tác thay mới các thiết bị hư hỏng không kịp thời
- +Ngân sách 2023 không được thông qua cư dân cho đến thời điểm bàn giao qua BQT mới.
- +Có một số thắc mắc trong thư kiến nghị ngày 18/11/2023 của cư dân, chưa được giải quyết

3. Tình hình hoạt động Thu - Chi tài chính năm 2023:

-Công ty Cổ phần Quản lý cao ốc chung cư Nozomi chịu trách nhiệm đối với các số liệu tài chính của các Quỹ từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2023.

-Công ty TNHH CBRE Việt Nam chịu trách nhiệm đối với các số liệu tài chính của các Quỹ từ ngày 01 tháng 07 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023

-Ban quản trị NK 2020-2023 chịu trách nhiệm liên quan cùng với BQL đối với các số liệu tài chính của các Quỹ từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến hết ngày 21 tháng 11 năm 2023

-Ban quản trị NK 2023-2026 chịu trách nhiệm liên quan cùng với BQL đối với các số liệu tài chính của các Quỹ từ ngày 22 tháng 11 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023

3.1. Thu - Chi kinh phí Quản lý vận hành năm 2023:

Tổng Thu:	28,279,000,830 đồng
Tổng chi:	25.425.590.455 đồng
Chênh lệch phát sinh trong kỳ:	2,572,214,124 đồng
Số dư đầu kỳ:	2,378,016,941 đồng
Số dư cuối kỳ	4,950,455,196 đồng

(Chi tiết tại Báo cáo Thu-Chi kinh phí QLVH và Báo cáo Kiểm toán năm 2023)

3.2. Thu - Chi Quỹ bảo trì năm 2023:

Tổng Thu:	3.786.142.342 đồng
Tổng chi:	3.806.688.388 đồng

Chênh lệch phát sinh trong kỳ: (20,546,046) đồng

Số dư đầu kỳ: 61.866.585.365 đồng

Số dư cuối kỳ 61,846,039,319 đồng

Số tiền này sử dụng cho việc bảo trì các năm tiếp theo. Tổng số dư tiền Quỹ bảo trì tại thời điểm 31/12/2023 đang quản lý tại hai ngân hàng Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Trong đó:

+ Tổng số dư gửi tiết kiệm có kỳ hạn là: **23.859.156.220** đồng

+ Tổng số dư tài khoản thanh toán: **39.215.880.398** đồng

(Chi tiết tại Báo cáo Thu - Chi Quỹ Bảo trì và Báo cáo kiểm toán năm 2023)

4/ Các tồn tại, hạn chế:

Bên cạnh những kết quả đạt được, trong quá trình hoạt động năm 2023 BQT nhận thấy còn một số tồn tại, hạn chế như sau:

- Việc chuyển đổi mô hình quản lý Quỹ vận hành từ Tự thu-Tự chi từ tài khoản BQT qua mô hình Thu hộ-Chi hộ từ tài khoản BQL còn chậm so với kế hoạch.
- Chưa giải quyết được được Thư kiến nghị ngày 18/11/2023 của 21 cư dân.
- Công tác bảo vệ còn nhiều vi phạm về nghiệp vụ, công tác vệ sinh có lúc có nơi còn chưa đạt; đặc biệt là tình hình rác ở đường song hành và tình hình buôn bán lấn chiếm vỉa hè phía đường An Phú. Việc xử lý mùi hôi từ hầm chứa rác các Tháp 3, 4, 5 chưa triệt để
- Chưa có giải pháp hữu hiệu để xử lý nghiêm những trường hợp chưa tuân thủ các quy định trong sổ tay cư dân như:
 - Chưa xử lý được vi phạm về chạy xe ngược chiều.
 - Hành động ném đồ vật từ trên cao xuống, gây ồn trong giờ nghỉ.
 - Chưa có giải pháp xử lý nhiều xe đạp, xe máy vô chủ để dưới khu vực gửi xe chiếm dụng không gian để xe của cư dân.
 - Vẫn còn bộ phận nhỏ cư dân ý thức kém như: Hút thuốc lá trong khu vực cấm hút thuốc của tòa nhà, vứt đầu mẫu thuốc lá xuống tầng dưới và hầm để xe ô tô, xe máy;; đồ xe không đúng quy định, thậm chí còn phản kháng lại nhân viên an ninh khi bị nhắc nhở.....
 - Cư dân gửi đồ khu vực lễ tân trong khoảng thời gian dài mà không lấy, nhất là các vật dụng công kênh tạo hình ảnh nhếch nhác và đồ thực phẩm gây mùi ô nhiễm

II/ Phương hướng nhiệm vụ hoạt động của BQT năm 2024:

Trong năm 2024 BQT sẽ tiếp tục thực hiện các hoạt động theo chức năng và quyền hạn của mình đã được quy định trong Quy chế hoạt động, Thu - Chi tài chính của BQT, cụ thể như sau:

1. Hoạt động chung:

- Tái ký hợp đồng dịch vụ Quản lý vận hành tòa nhà với Công ty TNHH CBRE Việt Nam.
- Chuyển đổi mô hình hoạt động quản lý Quỹ vận hành, trong đó Công ty TNHH CBRE Việt Nam sẽ chịu trách nhiệm công việc Thu Hộ-Chi Hộ
- Giữ mối quan hệ chặt chẽ với chính quyền địa phương như UBND, công an, địa chính phường An Phú, đặc biệt là với năm ông bà đang giữ các chức danh trong hệ thống chính trị tại Khu Phố 15 phường An Phú mới được thành lập.
- Theo dõi và xử lý vụ kiện của công ty NOZOMI

2. Quản lý giám sát công tác Quản lý vận hành chung cư The Vista An Phú

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng Quản lý vận hành đã ký với Công ty TNHH CBRE Việt Nam. Tăng cường kiểm tra, theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành chung cư theo các nội dung của Hợp đồng đã ký kết
- Tiếp tục chấn chỉnh các bộ phận như: an ninh bảo vệ, vệ sinh, dịch vụ kỹ thuật, cảnh quan, môi trường và tiện ích khác.... tại chung cư The Vista An Phú.
- Đôn đốc bộ phận khách hàng nắm bắt thông tin và xử lý thông tin nhanh nhất, tốt nhất để hỗ trợ cư dân kịp thời nhất
- Công tác vận hành các hệ thống đảm bảo an toàn và kịp thời xử lý các sự cố nhanh nhất
- Thực hiện nghiêm túc công tác bảo trì các hệ thống kỹ thuật theo khuyến cáo của nhà sản xuất, cơ điện, PCCC, kiến trúc xây dựng và một số hạng mục sửa chữa theo kế hoạch bảo trì tòa nhà năm 2024. Bao gồm các các hệ thống:
 - Hệ thống Điện
 - Hệ thống máy phát điện dự phòng
 - Hệ thống thang máy
 - Hệ thống báo cháy trung tâm và hệ thống giám sát BMS
 - Hệ thống bơm và quạt PCCC
 - Hệ thống xử lý nước thải
 - Hệ thống máy lạnh trung tâm
 - Hút bể phốt định kỳ hàng năm
 - Thay phụ tùng định kỳ cho máy phát điện dự phòng
- Lựa chọn các nhà thầu đủ năng lực bảo trì và giám sát chặt chẽ công tác bảo trì đảm chất

lượng và chi phí bảo trì hợp lý nhất.

3. Quản lý giám sát chặt chẽ việc triển khai các gói thầu Bảo trì lớn:

Trong ngân sách sử dụng Quỹ bảo trì năm 2024 và năm tiếp theo bao gồm các Hệ thống sau:

1. Hệ thống Intercom
2. Hệ thống Camera
3. Hệ thống nhận diện xe ra vào bãi đỗ xe
4. Hệ thống loa thông báo PA
5. Hệ thống máy phát điện
6. Sửa chữa cụm ống góp bơm cấp nước tháp T3-T5
7. Thay van giảm áp trực nước sinh hoạt
8. Sửa chữa cửa nhà rác trung tâm
9. Sửa gạch & sơn trần phòng Sauna
10. Sửa sàn gạch hành lang các tháp
11. Sàn gỗ hồ bơi tầng G
12. Hệ thống lọc nước hồ bơi
13. Sàn gỗ khu vực tầng 17 Tháp 1.
14. Quy hoạch và kẻ lại ô đậu xe
15. Ống nước trong hệ thống tuần hoàn nước hồ bơi

Bảo đảm việc lựa chọn nhà thầu công khai minh bạch, đúng Quy Chế Hoạt Động, Quy Chế Tài Chính của BQT. Quá trình thực hiện đúng tiến độ, đúng chất lượng, công tác nghiệm thu thanh toán chặt chẽ. BQT rất mong muốn các anh chị cư dân có trình độ chuyên môn kỹ thuật liên quan đến các hệ thống kỹ thuật cùng tham gia tư vấn và giám sát trong quá trình thực hiện. Do hiện tại đã cuối tháng 5/2024 nên xin phép cư dân, kinh phí sử dụng quỹ bảo trì cho các hạng mục này được tiếp tục sử dụng trong năm 2025

4. Công tác cộng đồng, truyền thông và văn hóa:

- Giải quyết kịp thời, có hiệu quả các phản ánh, kiến nghị của cư dân. Có biện pháp hữu hiệu để xử lý nghiêm những hành động gây mất an ninh trật tự, những hành vi thiếu văn hóa trong chung cư The Vista An Phú

- Tăng cường tuyên truyền văn hóa chung cư, nếp sống văn minh, tinh thần ý thức trách nhiệm cộng đồng, chấp hành nghiêm chỉnh các Quy định trong Sổ Tay Cư Dân sử dụng nhà chung cư The Vista An Phú

- Quan tâm tổ chức các hoạt động công đồng để kết nối cư dân và xây dựng khối đại đoàn kết tại chung cư The Vista An Phú

5. Công tác Quản lý Tài chính:

- Quản lý hiệu quả và giám sát sử dụng đúng quy định các khoản Thu – Chi của Quỹ Bảo trì, Kinh phí Quản lý vận hành tòa nhà

- Thực hiện kiểm toán độc lập, đảm bảo công khai, minh bạch trong các hoạt động Thu – Chi tài chính.

Trên đây là báo cáo hoạt động của BQT năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024. BQT chúng tôi xin chân thành cảm ơn toàn thể các chủ sở hữu, các Ban ngành địa phương, BQL tòa nhà đã ủng hộ, hỗ trợ giúp đỡ chúng tôi hoàn thành trách nhiệm mà cư dân The Vista An Phú tin tưởng giao phó.

Xin trân trọng cảm ơn!

TM BAN QUẢN TRỊ

Trưởng Ban

Trần Xuân Phương

CÁC NỘI DUNG CẦN THÔNG QUA HỘI NGHỊ

I- KẾ HOẠCH SỬ DỤNG QUỸ BẢO TRÌ

STT	Hạng mục	ĐVT	SL/ quan tity	Đơn giá dự kiến/ Estimated unit price	Thành tiền (chưa VAT)/ Total amount (not including VAT)
I	KẾ HOẠCH BẢO TRÌ BẮT BUỘC ĐỊNH KỲ HÀNG NĂM/ REQUIRED ANNUAL MAINTENANCE PLAN				
1	Hệ Thống PCCC- thoát hiểm/ Fire protection system - emergency escape				
a	Bảo trì hệ thống báo cháy và BMS (<i>hợp đồng đang có hiệu lực từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2024</i>)/ <i>Fire alarm system and BMS maintenance (contract valid from January 1, 2023 to December 31, 2024)</i>	Năm/Year	1	310,000,000	310,000,000
b	Bảo trì hệ thống bơm chữa cháy, hệ thống quạt PCCC và thiết bị chữa cháy cầm tay/ Maintain fire pump systems, fire protection fan systems and hand-held fire fighting equipment	Năm/Year	1	367,500,000	367,500,000
c	Thay thế thiết bị hệ thống báo cháy bị hư hỏng/ Replace damaged fire alarm system equipment	Năm/Year	1	400,000,000	400,000,000
d	Dự phòng sửa chữa hư hỏng hệ thống chữa cháy/ Preventive repair of damage to fire extinguishing systems	Năm/Year	1	70,000,000	70,000,000
e	Cải tạo hệ thống đèn chiếu sáng sự cố thang thoát hiểm 05 tháp (<i>đã thực hiện tháng 5/2024</i>)/ <i>Renovating the emergency lighting system of emergency staircases in 05 towers (implemented in May 2024)</i>	Bộ/ Set	315	480,000	151,200,000
f	Thay đèn chiếu sáng sự cố hành lang các tầng và bãi xe./ Replace emergency lighting in corridors of floors and parking lots	Bộ/ Set	150	354,000	53,100,000
g	Thay đèn hướng dẫn thoát hiểm hành lang các tầng và bãi xe./ Replace emergency exit lights in corridors of floors and parking lots.	Bộ/ Set	150	275,000	41,250,000

h	Sửa chữa hệ thống PA đang bị hư hỏng./ Repair damaged PA system.	Gói/ Package	1	150,000,000	150,000,000
i	Sửa chữa hệ thống loa và dự phòng sửa chữa các hư hỏng khác của hệ thống PA/ Repair speaker systems and prevent other damage to the PA system	Năm/ Year	1	70,000,000	70,000,000
2	Hệ thống điện/ Power system				
a	Bảo trì hệ thống tủ điện phân phối chính MSB (1 lần/năm)/ Maintenance of MSB main distribution cabinet system (1 time/year)	Năm/ Year	1	81,000,000	81,000,000
b	Dự phòng sửa chữa hư hỏng hệ thống điện/ Preventive repair of electrical system damage	Năm/ Year	1	19,000,000	19,000,000
3	Hệ thống máy phát điện/ Generator system				
a	Gói bảo trì định kỳ 3 máy phát (định kỳ 4 lần/năm)/ Periodic maintenance package for 3 generators (periodically 4 times/year)	Lần/ Time	4	15,000,000	60,000,000
b	Gói bảo trì định kỳ 3 tủ hoà đồng bộ (định kỳ 2 lần/năm)/ Periodic maintenance package of 3 synchronized cabinets (periodically 2 times/year)	Lần/ Time	2	5,000,000	10,000,000
4	Hệ thống thang máy/ Elevator system				
a	Gói bảo trì thang máy cho 21 thang máy/ Elevator maintenance package for 21 elevators	Năm/ Year	1	2,534,232,000	2,534,232,000
b	Dự phòng sửa chữa hư hỏng/ Preventive damage repair	Năm/ Year	1	400,000,000	400,000,000
5	Hệ thống Xử Lý Nước Thải/ Waste water treatment system				
a	Vận hành và bảo trì định kỳ hàng năm/ Annual operation and maintenance	Năm/ Year	1	290,000,000	290,000,000
b	Hút bể phốt, bể bùn định kỳ hàng năm/ Vacuum septic tanks and sludge tanks periodically every year	Lần/ Time	1	180,000,000	180,000,000
c	Dự phòng sửa chữa các hư hỏng phát sinh và sửa chữa nhỏ/ Preventative repair of arising damages and minor repairs	Năm/ Year	1	16,000,000	16,000,000
II	KẾ HOẠCH SỬA CHỮA/ CẢI TẠO HỆ THỐNG KỸ THUẬT/ TECHNICAL SYSTEM REPAIR/RENOVATION PLAN				
1	Hệ thống Intercom (Video phone)/ Intercom system (Video phone)				
	Phương án 1: Lắp đặt thay mới toàn bộ hệ thống Intercom bao gồm 750 màn hình bên trong 750 căn hộ của cư dân./ Option 1: Install	Hệ/ Generati on	1	6,300,000,000	6,300,000,000

	and replace the entire Intercom system including 750 screens inside 750 resident apartments.				
	Phương án 2: Lắp đặt thay mới hệ thống Intercom. Màn hình bên trong căn hộ thì cư dân tự trang bị./ Option 2: Install and replace the Intercom system. The screen inside the apartment is equipped by residents themselves.	Hệ/ Generati on	1	3,400,000,000	3,400,000,000
	Phương án 3: Lắp đặt thay mới hệ thống Intercom và bản quyền phần mềm kết nối với điện thoại, mỗi căn hộ kết nối được tối đa 6 điện thoại (không sử dụng màn hình trong căn hộ)./ Option 3: Install and replace the Intercom system and software license to connect to the phone, each apartment can connect up to 6 phones (no screens in the apartment).	Hệ/ Generati on	1	4,600,000,000	4,600,000,000
2	Hệ thống Camera/ Camera systems				
a	Thay mới hệ thống Camera hiện hữu bằng hệ thống Camera IP hiện đại, bổ sung thêm 30 Camera cho một số khu vực bị thiếu/ Replace the existing Camera system with a modern IP Camera system, adding 30 Cameras for some missing areas	Gói/ Package	1	1,800,000,000	1,800,000,000
b	Dự phòng sửa chữa hệ thống Camera trong thời gian chưa được cải tạo/ Preventative repair of the Camera system while it has not been renovated	Gói/ Package	1	35,000,000	35,000,000
3	Hệ thống kiểm soát bãi xe/ Parking control system				
a	Sửa chữa, nâng cấp hệ thống kiểm soát bãi xe/ Repair and upgrade parking control system	Gói/ Package	1	280,000,000	280,000,000
b	Dự phòng sửa chữa các hư hỏng phát sinh (thiết bị cũ sử dụng lại)/ Preventive repair of arising damages (old equipment reused)	Gói/ Package	1	20,000,000	20,000,000
4	Hệ thống máy phát điện dự phòng/ Backup generator system				
a	Thay bộ điều khiển Intelligent NT, bao gồm màn hình cho 03 máy phát điện (Model hiện hữu không còn sản xuất nên nhà cung cấp báo giá Model cao hơn đang được lưu hành)/ Replace the Intelligent NT controller, including displays for 03 generators (the current model is no longer in production, so the supplier quotes a higher price for the currently circulating model)	Bộ/ Set	3	69,500,000	208,500,000
b	Thay bộ điều khiển điện tử (ECU) cho MPD số 1 (đã thực hiện T3/2024)/ Replace electronic control unit (ECU) for MPD No. 1 (done March	Bộ/ Set	1	241,000,000	241,000,000

	2024)				
c	Thay phụ tùng định kỳ cho MPĐ số 1 và 2/ Periodically replace spare parts for generators No. 1 and 2	Máy/ Machine	2	55,450,000	190,900,000
d	Chi phí sửa chữa hư hỏng phát sinh khác/ Other costs for repairing damage incurred	Năm/ Year	1	70,000,000	70,000,000
5	Hệ thống cấp thoát nước/ Water supply and drainage system				
a	Thay cụm ống góp hệ thống bơm cấp nước tháp T3-T4-T5./ Replace manifold assembly of tower water supply pump system T3-T4-T5.	Gói/ Package	1	90,000,000	90,000,000
b	Thay mới các Van giảm áp trục cấp nước 05 tháp đang bị hư hỏng/ Replace damaged water supply shaft pressure relief valves in 05 towers	Bộ/ Set	7	27,858,000	195,000,000
c	Dự phòng Van giảm áp trục cấp nước 05 tháp bị hư hỏng phát sinh/ Backup The pressure reducing valve of the water supply shaft of 05 towers is damaged	Bộ/ Set	3	27,858,000	83,574,000
d	Sửa chữa bồn nước tầng mái các tháp 2, 3, 4, 5 bị rò rỉ. (Đã thực hiện T2/2024)/ Repair leaking rooftop water tanks in towers 2, 3, 4, 5. (Implemented February 2024)	Gói/ Package	1	54,500,000	54,500,000
e	Sửa chữa tủ điều khiển bơm cấp nước tháp T3- T4-T5 (Đã thực hiện T3/2024)/ Repair of tower water pump control cabinets T3-T4-T5 (Performed March 2024)	Gói/ Package	1	20,000,000	20,000,000
f	Dự phòng sửa chữa hư hỏng phát sinh khác (sửa máy bơm, van, thiết bị tủ điều khiển, ...)/ Provision for repairing other arising damages (repairing pumps, valves, control cabinets, etc.)	Gói/ Package	1	58,000,000	58,000,000
6	Hệ thống điện- chiếu sáng/ Electric lighting system				
a	Mua đèn chiếu sáng thay cho hành lang và các khu vực công cộng/ Buy replacement lighting for hallways and public areas	Bóng/ Ball	950	148,000	140,600,000
b	Dự phòng sửa chữa các hư hỏng phát sinh (đèn hồ bơi, đèn cảnh quan, ...)/ Preventative repair of arising damages (swimming pool lights, landscape lights, etc.)	Gói/ Packa ge	1	13,750,000	13,750,000
7	ĐHKK và thông gió/ Air conditioning and ventilation				
a	Bảo trì hệ thống máy lạnh/ Maintain air conditioning system	Gói/ Packa ge	1	63,500,000	63,500,000

b	Sửa chữa máy lạnh phòng Gym bị hư hỏng (<i>Đã thực hiện tháng 4/2024</i>)/ <i>Repair damaged Gym air conditioner (Performed in April 2024)</i>	Gói/ Package	1		
c	Dự phòng sửa chữa hư hỏng phát sinh (thay máy nén, nạp Gas lạnh, thay board điều khiển, sửa motor, ...)/ Preventive repair of arising damage (replace compressor, refill refrigerant gas, replace control board, repair motor, ...)	Năm/ Year	1	270,000,000	270,000,000
8	Hệ thống Access Control/ Access Control System				
a	Dự phòng sửa chữa hư hỏng phát sinh/ Preventive repair of arising damage	Năm/ Year	1	12,000,000	12,000,000
9	Hệ thống hồ bơi, hồ cá Koi/ Swimming pool system, Koi fish pond				
a	Thay mới 05 bình lọc hồ bơi bị hư hỏng và dự phòng 01 bình phát sinh/ Replace 05 damaged swimming pool filters and reserve 01 additional filter	Bình/ Jar	6	23,500,000	141,000,000
b	Sửa chữa tủ điều khiển và thiết bị hồ bơi bị hư hỏng (sửa máy bơm, van, ống, bơm định lượng, ...)/ Repair damaged control cabinets and swimming pool equipment (repair pumps, valves, pipes, metering pumps, etc.)	Gói/ Package	1	24,500,000	24,500,000
c	Thay sàn gỗ hồ bơi bằng khung xương Inox và gỗ Chò Chi/ Replace the wooden pool floor with a stainless steel frame and Cho Chi wood	Gói/ Package	1	1,600,000,000	1,600,000,000
d	Cải tạo hệ thống đường ống kỹ thuật hồ bơi bên dưới bồn cây cọ/ Renovate the swimming pool technical piping system below the palm tree basin	Gói/ Package	1	140,000,000	140,000,000
11	Xây Dựng- Kiến trúc/ Construction - Architecture				
a	Sửa chữa sàn gạch hành lang các tầng đang bị hư hỏng (khoảng 144.09m2)/ Repairing damaged hallway tile floors (about 144.09m2)	Gói/ Package	1	90,000,000	90,000,000
b	Sửa chữa gạch và sơn trần phòng Sauna/ Repairing tiles and painting the ceiling of the Sauna room	Gói/ Package	1	95,000,000	95,000,000
c	Sửa chữa cửa cuốn và bộ cửa 2 cánh nhà rác trung tâm P1 (cửa chống cháy)/ Repair of rolling doors and 2-panel door set of central garbage house P1 (fireproof door)	Gói/ Package	1	110,000,000	110,000,000

d	Sửa sàn gỗ vườn treo tầng 17 tháp T1 (khoảng 140m2)/ Repair hanging garden wooden floor on the 17th floor of T1 tower (about 140m2)	Gói/ Package	1	284,900,000	284,900,000
e	Chống thấm hồ tiểu cảnh, mương tràn, bể cân bằng hồ tiểu cảnh tầng 17 tháp T1/ Waterproofing miniature ponds, overflow ditches, and balancing tanks for miniature ponds on the 17th floor of tower T1	Gói/ Package	1	22,500,000	22,500,000
f	Sửa chữa tủ điều khiển và hệ thống bơm hồ tiểu cảnh tầng 17 tháp T1/ Repairing control cabinets and miniature pond pumping systems on the 17th floor of T1 tower	Gói/ Package	1	30,000,000	30,000,000
g	Chống thấm mặt ngoài toà nhà (dự trù 8 căn hộ bị thấm/năm)/ Waterproofing the exterior of the building (estimated 8 apartments will be waterproofed/year)	Gói/ Package	1	80,000,000	80,000,000
h	Dự phòng sửa chữa, thay thế các hư hỏng khác (thay bản lề cửa, ổ khoá từ, sơn dặm vá các hư hỏng nhỏ, ...)/ Preventive repair and replacement of other damages (replacing door hinges, magnetic locks, painting and patching minor damages, etc.)	Năm/ Year	1	110,000,000	110,000,000

II- BỔ SUNG ĐIỀU CHỈNH MỘT SỐ NỘI DUNG TRONG SỔ TAY CƯ DÂN

STT/ NO	ĐỀ MỤC/ TITLE	NỘI DUNG ĐANG ÁP DỤNG/ APPLICABLE CONTENT	NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ SỬA ĐỔI/ CONTENT OF PROPOSED AMENDMENT	GHI CHÚ/ NOTE
1	Tại Điều I Mục số 2/ In Article I, Section No. 2	Dựa trên Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ/ Hợp Đồng Thuê Dài Hạn, trừ phần Phí quản lý đã đóng trước một (01) năm, các lần thanh toán hàng quý ở các năm tiếp theo sẽ đến hạn trước vào các ngày đầu tiên của các quý (tháng 01, tháng 4, tháng 7 và tháng 10). Lãi suất sẽ được áp dụng đối với những thanh toán trễ hạn 60 ngày sau ngày đến hạn phải thanh toán./ Based on the Apartment Sales Contract/Long-Term Lease	Dựa trên Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ/ Hợp Đồng Thuê Dài Hạn, trừ phần Phí quản lý đã đóng trước một (01) năm, các lần thanh toán hàng tháng ở các năm tiếp theo sẽ đến hạn trước vào các ngày đầu tiên của các tháng. Lãi suất sẽ được áp dụng đối với những thanh toán trễ hạn 20 ngày sau ngày đến hạn phải thanh toán. Thông báo phí sẽ được gửi đến khách hàng/cư dân vào ngày đầu của tháng đó. Thông báo sẽ	Điều chỉnh: Tháng và 20 ngày Thông báo phí sẽ được gửi đến khách hàng/cư dân vào ngày đầu của tháng đó. Thông báo sẽ ghi rõ thời hạn thu từ ngày 01 đến ngày 10 của hàng tháng.

		Contract, except for the Management Fee paid one (01) year in advance, quarterly payments in subsequent years will be due first on the first day of the term. quarters (January, April, July and October). Interest will be applied to late payments 60 days after the payment due date.	ghi rõ thời hạn thu từ ngày 01 đến ngày 10 của hàng tháng. Based on the Apartment Sales Contract/Long-Term Lease Contract, except for the Management Fee paid one (01) year in advance, monthly payments in subsequent years will be due first on the first day of the term. months. Interest will be applied to late payments 20 days after the payment due date. Fee notices will be sent to customers/residents on the first day of that month. The notice will clearly state the collection period from the 1st to the 10th of every month.	Adjustment: Month and 20 days Fee notices will be sent to customers/residents on the first day of that month. The notice will clearly state the collection period from the 1st to the 10th of every month.
2	Tại Điều I Mục số 2-a/ In Article I, Section No. 2-a	Áp dụng mức lãi suất 0.05%/ngày trên số tiền chưa thanh toán đối với thanh toán trễ quá 60 ngày từ ngày đến hạn. Ngoài phần tiền lãi, BQL sẽ thu phí không quá 10% trên số tiền phải đóng để trang trải cho chi phí hành chính phát sinh thêm từ việc không đóng tiền này./ An interest rate of 0.05%/day will be applied on the unpaid amount for late payment more than 60 days from the due date. In addition to interest, the Management Board will collect a fee of no more than 10% of the amount to be paid to cover additional administrative costs arising from failure to pay this amount.	Áp dụng mức lãi suất 0.05%/ngày trên số tiền chưa thanh toán đối với thanh toán trễ quá 20 ngày từ ngày đến hạn. Ngoài phần tiền lãi, BQL sẽ thu phí không quá 10% trên số tiền phải đóng để trang trải cho chi phí hành chính phát sinh thêm từ việc không đóng tiền này./ An interest rate of 0.05%/day will be applied on the unpaid amount for late payment more than 20 days from the due date. In addition to interest, the Management Board will collect a fee of no more than 10% of the amount to be paid to cover additional administrative costs arising from failure to pay this amount.	Điều chỉnh: 20 ngày/ Adjustment: 20 days
3	Tại Điều I Mục số 2-b/ In Article I,	Trong trường hợp Chủ sở hữu không đóng bất kỳ số tiền nào đến hạn trong vòng 70 ngày từ ngày đáo hạn, BQL sẽ có quyền ngưng cung cấp nước hoặc các	Trong trường hợp Chủ sở hữu không đóng bất kỳ số tiền nào đến hạn trong vòng 30 ngày từ ngày đáo hạn, BQL sẽ có quyền ngưng cung cấp nước hoặc các	Điều chỉnh: 30 ngày/ Adjustment: 30 days

	Section No. 2-b	<p>tiện ích cho căn hộ đến khi Cư dân/ người cư trú thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Cư dân/người cư trú sẽ phải thanh toán cho phí kết nối lại các tiện ích bị cắt này (nếu có)./ In case the Owner does not pay any amount due within 70 days from the due date, the Management Board will have the right to stop providing water or utilities to the apartment until full payment is made by the Resident/occupant. full amount due. Residents/occupants will be required to pay the reconnection fee for these disconnected utilities (if any).</p>	<p>tiện ích cho căn hộ đến khi Cư dân/ người cư trú thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Cư dân/người cư trú sẽ phải thanh toán cho phí kết nối lại các tiện ích bị cắt này (nếu có)./ In case the Owner does not pay any amount due within 30 days from the due date, the Management Board will have the right to stop providing water or utilities to the apartment until full payment is made by the Resident/occupant. full amount due. Residents/occupants will be required to pay the reconnection fee for these disconnected utilities (if any).</p>	
4	Tại Điều I Mục số 2/ In Article I, Section No. 2	<p>Áp dụng mức lãi suất 0.05%/ngày trên số tiền chưa thanh toán đối với thanh toán trễ quá 60 ngày từ ngày đến hạn. Ngoài phần tiền lãi, BQL sẽ thu phí không quá 10% trên số tiền phải đóng để trang trải cho chi phí hành chính phát sinh thêm từ việc không đóng tiền này/ An interest rate of 0.05%/day will be applied on the unpaid amount for late payment more than 60 days from the due date. In addition to interest, the Management Board will collect a fee of no more than 10% of the amount due to cover additional administrative costs arising from failure to pay this fee.</p>	<p>Áp dụng mức lãi suất 0.05%/ngày trên số tiền chưa thanh toán đối với thanh toán trễ quá 20 ngày từ ngày đến hạn. Ngoài phần tiền lãi, BQL sẽ thu phí không quá 10% trên số tiền phải đóng để trang trải cho chi phí hành chính phát sinh thêm từ việc không đóng tiền này/ An interest rate of 0.05%/day will be applied on the unpaid amount for late payment more than 20 days from the due date. In addition to interest, the Management Board will collect a fee of no more than 10% of the amount due to cover additional administrative costs arising from failure to pay this fee.</p>	Điều chỉnh: 20 ngày/ Adjustment: 20 days
5	Tại Điều I Mục số 2/ In Article I, Section No. 2	<p>Trong trường hợp Chủ sở hữu không đóng bất kỳ số tiền nào đến hạn trong vòng 70 ngày từ ngày đáo hạn, BQL sẽ có quyền ngưng cung cấp nước hoặc các tiện ích cho căn hộ đến khi Cư dân/ người cư trú thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn.</p>	<p>Trong trường hợp Chủ sở hữu không đóng bất kỳ số tiền nào đến hạn trong vòng 30 ngày từ ngày đáo hạn, BQL sẽ có quyền ngưng cung cấp nước hoặc các tiện ích cho căn hộ đến khi Cư dân/ người cư trú thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn.</p>	Điều chỉnh: 30 ngày/ Adjustment: 30 days

		<p>đủ các khoản tiền đến hạn. Cư dân/người cư trú sẽ phải thanh toán cho phí kết nối lại các tiện ích bị cắt này (nếu có).”/ In case the Owner does not pay any amount due within 70 days from the due date, the Management Board will have the right to stop providing water or utilities to the apartment until full payment is made by the Resident/occupant. full amount due. Residents/occupants will be required to pay the reconnection fee for these disconnected utilities (if any).”</p>	<p>đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Cư dân/người cư trú sẽ phải thanh toán cho phí kết nối lại các tiện ích bị cắt này (nếu có).”/ In case the Owner does not pay any amount due within 40 days from the due date, the Management Board will have the right to stop providing water or utilities to the apartment until full payment is made by the Resident/occupant. full amount due. Residents/occupants will be required to pay for reconnection fees for these disconnected utilities (if any).”</p>	
6	<p>Tại Điều V Mục số 2-a/ In Article V, Section No. 2-a</p>	<p>Cư dân trước khi thực hiện vận chuyển hàng hoá công kênh trong Tòa Nhà phải nộp Phiếu đăng ký theo mẫu (TheVista – F027 – Phiếu đăng ký mang hàng vào ra) để được BQL chấp thuận ít nhất trước 1 ngày trước khi dọn vào/ dọn đi. Trong trường hợp đơn đăng ký không được chấp thuận, BQL có quyền từ chối việc vận chuyển đồ vào hay ra khỏi toà nhà./ Before moving bulky goods in the Building, residents must submit a Registration Form (TheVista - F027 - Registration Form for bringing goods in and out) to be approved by the Management Board at least 1 day before moving in. move. In case the application is not approved, the Management Board has the right to refuse the transportation of items into or out of the building.</p>	<p>Cư dân trước khi thực hiện vận chuyển hàng hoá công kênh trong Tòa Nhà phải nộp Phiếu đăng ký theo mẫu (TheVista – F027 – Phiếu đăng ký mang hàng vào ra) hoặc đăng ký trên ứng dụng của BQL cung cấp để được BQL chấp thuận ít nhất trước 1 ngày trước khi dọn vào/ dọn đi. Trong trường hợp đơn đăng ký không được chấp thuận, BQL có quyền từ chối việc vận chuyển đồ vào hay ra khỏi toà nhà./ Before transporting bulky goods within the Building, residents must submit a registration form (TheVista - F027 - Registration form for bringing goods in and out) or register on the application provided by the Management Board. Get approval from the Management Board at least 1 day before moving in/moving out. In case the application is not approved, the Management Board has the right to refuse to transport items into or out of the building.</p>	<p>Bổ sung: «hoặc đăng ký trên ứng dụng của BQL cung cấp»/ Addition: «or register on the application provided by the Management Board»</p>

7	<p>Tại Điều V Mục số 4-a/ In Article V, Section No. 4-a</p>	<p>Người nộp đơn phải là Chủ sở hữu hoặc Cư dân được Chủ sở hữu ủy quyền. Cần nộp các mẫu (<i>TheVista – F024 – Mẫu đăng ký Nhãn đầu xe và Thẻ RFID cho xe hơi</i>)/ The applicant must be an Owner or a Resident authorized by the Owner. Forms need to be submitted (<i>TheVista – F024 – Parking Sticker and RFID Tag Registration Form for Cars</i>).</p>	<p>Người nộp đơn phải là Chủ sở hữu hoặc Cư dân được Chủ sở hữu ủy quyền. Cần nộp các mẫu (<i>TheVista – F024 – Mẫu đăng ký Nhãn đầu xe và Thẻ RFID cho xe hơi</i>).</p> <p>Giấy tờ kèm theo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Xe máy : giấy chứng minh nhân dân/ CCCD/ hộ chiếu, giấy đăng ký xe - Xe ô tô: giấy chứng minh nhân dân/ CCCD/ hộ chiếu, giấy đăng ký xe, giấy đăng kiểm xe và giấy bảo hiểm xe. <p>The applicant must be an Owner or a Resident authorized by the Owner. Forms need to be submitted (<i>TheVista – F024 – Parking Sticker and RFID Tag Registration Form for Cars</i>).</p> <p>Documents enclose:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Motorbike: ID card/CCCD/passport , vehicle registration paper - Car: ID card/CCCD/passport , vehicle registration certificate, vehicle registration certificate and vehicle insurance certificate. 	<p>Bổ sung: «Giấy tờ kèm theo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Xe máy : giấy chứng minh nhân dân/ CCCD/ hộ chiếu, giấy đăng ký xe - Xe ô tô: giấy chứng minh nhân dân/ CCCD/ hộ chiếu, giấy đăng ký xe, giấy đăng kiểm xe và giấy bảo hiểm xe.» <p>Additional: « Attached documents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Motorbike: ID card/CCCD/passport , vehicle registration paper - Car: ID card/CCCD/passport , vehicle registration certificate, vehicle registration certificate and vehicle insurance certificate. » <p>Additional: «vehicle registration certificate»</p>
8	<p>Tại Điều V Mục số 4-c/ In Article V, Section No. 4-c</p>	<p>Tất cả người nộp đơn được yêu cầu nộp đính kèm bản sao các giấy tờ sau: giấy đăng ký xe, giấy chứng minh nhân dân/ hộ chiếu, giấy chứng nhận xe công ty (đối với xe công ty), bản sao hợp đồng thuê nhà (nếu người nộp đơn là Khách thuê),...để chứng</p>	<p>Tất cả người nộp đơn được yêu cầu nộp đính kèm bản sao các giấy tờ sau: giấy đăng ký xe, giấy đăng kiểm xe, giấy chứng minh nhân dân/ hộ chiếu, giấy chứng nhận xe công ty (đối với xe công ty), bản sao hợp đồng thuê nhà (nếu người nộp đơn là Khách</p>	<p>Bổ sung: «giấy đăng kiểm xe»</p> <p>Additional: «vehicle registration certificate»</p>

		<p>minh người nộp đơn là Chủ sở hữu hoặc là Cư dân./ All applicants are required to attach copies of the following documents: vehicle registration, identity card/passport, company vehicle certificate (for company vehicles), copy of contract renting the house (if the applicant is a Tenant),...to prove that the applicant is the Owner or Resident.</p>	<p>thuê),...để chứng minh người nộp đơn là Chủ sở hữu hoặc là Cư dân./ All applicants are required to attach copies of the following documents: vehicle registration , vehicle registration, identity card/passport, company vehicle certificate (for company vehicles) , copy of the rental contract (if the applicant is a Tenant), ... to prove that the applicant is the Owner or Resident.</p>	
9	<p>Tại Điều VI Mục x/ In Article VI Section x</p>	<p>Quầy lễ tân đặt tại sảnh Tầng trệt, Tháp 2. Giờ làm việc của Quầy lễ tân:</p> <p>Thứ Hai – Thứ Bảy: 06:30 – 20:30</p> <p>Chủ Nhật: 8:00 – 17:00</p> <p>Các ngày Lễ/ Tết Nghi</p> <p>The reception desk is located in the lobby, Ground Floor, Tower 2. Reception desk hours:</p> <p>Monday – Saturday: 06:30 – 20:30</p> <p>Sunday: 8:00 – 17:00</p> <p>Holidays/ New Year Holiday: Off</p>	<p>Quầy lễ tân đặt tại sảnh Tầng trệt, Tháp 2. Giờ làm việc của Quầy lễ tân:</p> <p>Thứ Hai – Thứ Bảy: 06:30 – 21:30</p> <p>Chủ Nhật: 8:00 – 17:00</p> <p>Các ngày Lễ/ Tết: 06:30 – 21:30</p> <p>The reception desk is located in the lobby, Ground Floor, Tower 2. Reception desk hours:</p> <p>Monday – Saturday: 06:30 – 21:30</p> <p>Sunday: 8:00 – 17:00</p> <p>Holidays/New Year Holiday : 06:30 – 21:30</p>	<p>Căn cứ theo Hợp đồng/ Pursuant to the Contract</p>
10	<p>Tại Điều IX Mục 4/ In Article IX Section 4</p>		<p>Thú nuôi phải được đăng ký tại Văn phòng BQL. Hồ sơ đăng ký bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sổ theo dõi sức khỏe của vật nuôi (bản photo) được cấp bởi Trạm chăn nuôi và Thú y thành phố Thủ Đức hoặc các phòng khám thú y có chức năng cấp, phát hành - Phiếu đăng ký thú nuôi (nhận form mẫu tại VP BQL) 	<p>Bổ sung điểm l/ Additional point l</p>

			<p>Pets must be registered at the Management Board Office. Registration dossier includes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Animal health monitoring book (photocopy) issued by Thu Duc City Animal Husbandry and Veterinary Station or veterinary clinics with the function of issuing and issuing <p>Pet registration form (receive form at Management Board Office)</p>	
11	Tại Điều XI Mục B-a/ In Article XI Section B-a/	<p>Chủ hộ phải đảm bảo việc thi công của mình không quấy rầy hay làm phiền các Cư dân khác. Mọi hạng mục thi công, bao gồm cả việc chuyển vật tư và trang thiết bị phục vụ thi công, sẽ chỉ được thực hiện trong khung giờ quy định dưới đây:</p> <p>Thứ Hai đến Thứ Sáu: 08:00 – 12:00 (11:30 – 12:00 ngưng hoàn toàn việc thi công gây ồn)</p> <p>13:30 - 17:00 (16:30 – 17:00 ngưng hoàn toàn việc thi công gây ồn)</p> <p>Household owners must ensure that their construction work does not disturb or annoy other Residents. All construction items, including the transfer of materials and equipment for construction, will only be carried out within the time frame specified below:</p> <p>Monday to Friday: 08:00 – 12:00 (11:30 – 12:00 completely stop noisy construction)</p> <p>13:30 - 17:00 (16:30 - 17:00 completely stop noisy</p>	<p>Chủ hộ phải đảm bảo việc thi công của mình không quấy rầy hay làm phiền các Cư dân khác. Mọi hạng mục thi công, bao gồm cả việc chuyển vật tư và trang thiết bị phục vụ thi công, sẽ chỉ được thực hiện trong khung giờ quy định dưới đây:</p> <p>Thứ Hai đến Thứ Sáu: 08:00 – 12:00 (11:30 – 12:00 ngưng hoàn toàn việc thi công gây ồn)</p> <p>13:30 - 17:00 (16:30 – 17:00 ngưng hoàn toàn việc thi công gây ồn)</p> <p>Thứ Bảy: 08:00 – 12:00 (11:30 – 12:00 ngưng hoàn toàn việc thi công gây ồn)</p> <p>Household owners must ensure that their construction work does not disturb or annoy other Residents. All construction items, including the transfer of materials and equipment for construction, will only be carried out within the time frame specified below:</p> <p>Monday to Friday: 08:00 – 12:00 (11:30 – 12:00</p>	<p>Bổ sung: «Thứ Bảy:</p> <p>08:00 – 12:00 (11:30 – 12:00 ngưng hoàn toàn việc thi công gây ồn) »</p> <p>Additional: « Saturday:</p> <p>08:00 – 12:00 (11:30 – 12:00 completely stop noisy construction) »</p>

		construction)	completely stop noisy construction) 13:30 - 17:00 (16:30 - 17:00 completely stop noisy construction) Saturday: 08:00 – 12:00 (11:30 – 12:00 completely stop noisy construction)	
12	Tại Điều XI Mục B-b/ In Article XI Section B-b	Quy định thi công làm ồn : Các hạng mục thi công làm ồn phải được thực hiện trong khoảng thời gian không vượt quá 1/3 tổng thời gian đăng ký thi công ban đầu. Thứ Hai đến Thứ Sáu : Từ 09:30 – 11:30, 15:00 – 16:30 Regulations on noisy construction: Noisy construction items must be carried out within a period of time not exceeding 1/3 of the total initial construction registration time. Monday to Friday: From 09:30 – 11:30, 15:00 – 16:30	Quy định thi công làm ồn : Các hạng mục thi công làm ồn phải được thực hiện trong khoảng thời gian không vượt quá 1/3 tổng thời gian đăng ký thi công ban đầu. Thứ Hai đến Thứ Sáu : Từ 08:30 – 11:30, 13:30 – 16:30 Regulations on noisy construction: Noisy construction items must be carried out within a period of time not exceeding 1/3 of the total initial construction registration time. Monday to Friday: From 08:30 – 11:30, 13:30 – 16:30	Thay đổi «Thứ Hai đến Thứ Sáu : Từ 08:30 – 11:30, 13:30 – 16:30»/ Change « Monday to Friday: From 08:30 – 11:30, 13:30 – 16:30 »
13	Tại Điều XI Mục P/ In Article XI Section P		Nhà thầu phải khóa/tắt các thiết bị điện, nước sau khi hoàn tất công việc vào cuối ngày làm việc/ Contractors must lock/turn off electrical and water equipment after completing work at the end of the working day	Bổ sung điểm c/ Additional point c

III- BỔ SUNG ĐIỀU CHỈNH MỘT SỐ NỘI DUNG TRONG QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN QUẢN TRỊ

STT/ NO	ĐỀ MỤC/ TITLE	NỘI DUNG ĐANG ÁP DỤNG/ APPLICABLE CONTENT	NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ SỬA ĐỔI/ CONTENT OF PROPOSED AMENDMENT	GHI CHÚ/ NOTE
1	Sửa đổi Điều số 1- Mục III/ Amending Article No. 1- Section III	Số lượng/ Number : 7-9 thành viên/ 7-9 members	Số lượng/ Number : 5-7 thành viên/ 5-7 members	
2	Sửa đổi Mục V/ Amending Section V	Ban Quản Trị là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng, có đăng ký mã số thuế và triệu tập cuộc họp Ban Quản Trị theo mô hình triệu tập cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần, được quy định của Luật doanh nghiệp và các quy định khác của pháp luật có liên quan có hiệu lực vào từng thời điểm. Các cuộc họp và việc thông qua các quyết định của Ban Quản Trị được quy định chi tiết trong Quy chế này./ The Board of Management is an organization with legal status, its seal, and tax code registration and convenes meetings of the Board of Management according to the model of convening meetings of the Board of Directors of a Joint Stock Company, as regulated. Provisions of the	Ban Quản Trị là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng và triệu tập cuộc họp Ban Quản Trị theo mô hình triệu tập cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần, được quy định của Luật doanh nghiệp và các quy định khác của pháp luật có liên quan có hiệu lực vào từng thời điểm. Các cuộc họp và việc thông qua các quyết định của Ban Quản Trị được quy định chi tiết trong Quy chế này./ The Board of Management is an organization with legal status, has its seal, and convenes meetings of the Board of Management according to the model of convening meetings of the Board of Directors of a Joint Stock Company, as prescribed by the Law on	<input type="checkbox"/>

		Enterprise Law and other relevant laws are in effect from time to time. Meetings and adoption of decisions of the Board of Management are regulated in detail in these Regulations	Enterprises and other regulations. Other relevant legal provisions are in effect from time to time. Meetings and adoption of decisions of the Board of Management are regulated in detail in these Regulations	
--	--	--	--	--

IV- BỔ SUNG ĐIỀU CHỈNH MỘT SỐ NỘI DUNG TRONG QUY CHẾ TÀI CHÍNH CỦA BAN QUẢN TRỊ

STT/ NO	ĐỀ MỤC/ TITLE	NỘI DUNG ĐANG ÁP DỤNG/ APPLICABLE CONTENT	NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ SỬA ĐỔI/ CONTENT OF PROPOSED AMENDMENT	GHI CHÚ/ NOTE
1	Sửa đổi tại Điều số 2- Mục III/ Amended in Article No. 2- Section III	Còn gọi là tài khoản Quỹ vận hành, là tài khoản được lập dưới tên Ban quản trị chung cư The Vista tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để thu các khoản phí quản lý và các khoản thu khác, đồng thời để chi trả các hoạt động hằng ngày của Tòa nhà mà đã được ký duyệt trong ngân sách hàng năm/ Also known as the Operating Fund account, is an account established in the name of The Vista Apartment Management Board at a credit institution operating in Vietnam to collect management fees and other revenues, and at the same time. to pay for the daily operations of the Building that have been approved in the annual budget	Còn gọi là tài khoản Quỹ vận hành, là một tài khoản ngân hàng do công ty quản lý mở riêng cho các khoản thu chi cho công việc quản lý vận hành Tòa Nhà và đứng tên chủ tài khoản. Tài khoản này được mở tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để thu các khoản phí quản lý và các khoản thu khác, đồng thời để chi trả các hoạt động hằng ngày của Tòa nhà mà đã được ký duyệt trong ngân sách hàng năm/ Also known as the Operating Fund account, it is a bank account opened by the management company specifically for revenues and expenditures for the management and operation of the Building and in the name of the account owner. This account is opened at a credit institution operating in Vietnam to collect management fees and other revenues and to pay for daily operations of the Building that have been approved in the annual budget	

2	Xóa bỏ tại Điều số 3- Mục IV/ Removed in Article No. 3- Section IV	Thời gian sử dụng nhỏ hơn hoặc bằng 5 năm và mức chi nhỏ hơn hoặc bằng 100,000,000 VND: Sử dụng Quỹ quản lý/ Usage time is less than or equal to 5 years and expenditure is less than or equal to 100,000,000 VND: Use of Management Fund	Bỏ điều này/ Remove this	
3	Xóa bỏ tại Điều số 2- Mục V/ Removed in Article No. 2- Section V	Thời gian sử dụng lớn hơn 5 năm và có mức chi lớn hơn 100,000,000 VND: Sử dụng Quỹ bảo trì/ Use period greater than 5 years and expenditure greater than 100,000,000 VND: Use Maintenance Fund	Bỏ điều này/ / Remove this	
4	Bổ sung tại Điều số 1 & 2- Mục IX/ Added in Article No. 1 & 2- Section IX	<p>1, Các hạng mục cải tạo hoặc bảo trì có giá trị dưới 20.000.000 VND (Hai mươi triệu đồng) : <i>Renovation or maintenance items valued at less than VND 20,000,000 (Twenty millions VND)</i></p> <p>Cần ít nhất 03 (ba) báo giá, có dấu một công ty (bản cứng hoặc scan);/ <i>At least 03 (three) quotations needed, with company stamp (hard copy or scanned);</i></p> <p>Chèn thêm mục này tiếp theo sau mục IX.1/ Insert this section next after section IX.1</p>	<p>1. Các hạng mục cải tạo hoặc bảo trì có giá trị dưới 2.000.000 VND (Hai triệu đồng) : <i>Renovation or maintenance items valued at less than VND 2,000,000 (Twenty millions VND)</i></p> <p>Cần ít nhất 02 (hai) báo giá, có ghi rõ tên, địa chỉ, số điện thoại công ty (bản cứng hoặc scan);/ <i>At least 03 (three) quotations needed, with company stamp (hard copy or scanned);</i></p> <p>2. Các hạng mục cải tạo hoặc bảo trì có giá trị từ 2.000.000 VND (Hai triệu đồng) đến dưới 20.000.000 VND (Hai mươi triệu đồng)</p> <p><i>Renovation or maintenance items valued at less than VND 20,000,000 (Twenty millions VND)</i></p>	Thêm mục IX,1

		Các mục đánh số thứ tự/ Items are numbered sequentially IX.2 IX.3 IX.4 IX.5	Thay đổi cách đánh số thứ tự/ Change the numbering method IX.3 IX.4 IX.5 IX.6	
4	Bổ sung tại Điều số 6- Mục IX/ Added in Article No. 6- Section IX	Đối với các hạng mục sửa chữa của nhóm hệ thống độc quyền (ví dụ như thang máy, ...) thì không cần có 03 báo giá, mà sử dụng báo giá của hãng sản xuất và tiến hành thay thế sửa chữa/ For repair items of exclusive system groups (eg elevators, etc.), there is no need to have 03 quotes, but use the manufacturer's quote and proceed with replacement and repair.	Đối với các hạng mục sửa chữa của nhóm hệ thống độc quyền (ví dụ như thang máy, máy phát điện, ...) thì không cần có 03 báo giá, mà sử dụng báo giá của hãng sản xuất và tiến hành thay thế sửa chữa/ For repair items of exclusive system groups (eg elevators, generators, etc.), there is no need to have 03 quotes, but use the manufacturer's quote and proceed with replacement and repair.	

V- VỤ VIỆC LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ CAO ỐC NOZOMI

- BQT nhiệm kỳ 23 – 26 nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số vào ngày 02 tháng 03 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành Phố Thủ Đức đã thụ lý vụ án dân sự số 381/TB-TLVA về việc Tranh chấp hợp đồng dịch vụ theo [đơn khởi kiện](#) của Công ty cổ phần quản lý cao ốc chung cư Nozomi
- Ban quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2026 nhận được từ Ban quản trị nhiệm kỳ 2020 – 2023 “ Thư đề nghị” gửi ngày 29.12.2023 từ công ty Luật Khánh An Phát – đại diện pháp lý của Nozomi về việc giảm 50% phí VAT và đồng ý trả khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng quản lý vận hành. Tổng số tiền mà The Vista cần thanh toán cho Nozomi theo Thư đề nghị là 2.186.558.475 VNĐ.
- Trong quá trình chuyển giao Ban quản trị, ban quản trị nhiệm kỳ 2023 -2026 không được bàn giao các hồ sơ, thông tin liên quan đến hợp đồng và quá trình làm việc của Công ty cổ phần quản lý cao ốc chung cư Nozomi. Cũng như không được giải thích lý do liên quan đến việc không thanh toán các khoản phí cho Công ty cổ phần quản lý cao ốc chung cư Nozomi

- Ban quản trị nhiệm kỳ 23 – 26 đã nhận được thư đề nghị từ 1 thành viên BQT nhiệm kỳ 20 – 23 vào ngày 12/01/2024 với các đề xuất thanh toán chỉ còn 1,308,351,170 .
- Ngày 06/04/2024 Ban quản trị nhiệm kỳ 23 – 26 đã gửi thư xin gia hạn xét xử đến ngày 30/05/2024 để thực hiện lấy ý kiến của cư dân.
- Do đó, Ban quản trị nhiệm kỳ 23 - 26 báo cáo sự vụ này đến cư dân tại Hội nghị nhà chung xin biểu quyết lấy ý kiến về việc thanh toán cho Công ty cổ phần quản lý cao ốc Nozomi.
- Chi tiết số tiền như sau

PHƯƠNG ÁN 01		
STT	Các khoản thanh toán theo đơn Thụ lý vụ án	
	Nội dung	Số tiền

1	Phí Nhân Sự và Phí dịch vụ của Công ty quản lý tháng 5/2023	599,175,585
2	Phí Nhân Sự và Phí dịch vụ của Công ty quản lý tháng 6/2023	599,175,585
3	Lãi trả chậm tạm tính từ ngày 06/07/2023 - 22/08/2023	3,415,300
4	Thuế GTGT	797,414,611
5	Chứng thư bảo lãnh ngân hàng	500,000,000
	Tổng cộng	2,499,181,081

1	Số tiền trong quỹ vận hành	2,184,172,893
	Tổng	2.184.172.893
	Lãi/lỗ sau thanh toán	(315,008,188)

PHƯƠNG ÁN 02		
STT	Thư đề nghị từ NZM ngày 19/12/2024	
	Nội dung	Số tiền

I - THANH TOÁN CHO NZM

1	Phí Nhân Sự và Phí dịch vụ của Công ty quản lý tháng 5.2023	599,175,585
2	Phí Nhân Sự và Phí dịch vụ của Công ty quản lý tháng 6.2023	599,175,585
3	Long Hoang đồng ý cần trừ phí dịch vụ bồi thường mất xe hoàn trả cho Nozomi	89,500,000
4	Thuế GTGT	398,707,305
5	Chứng thư bảo lãnh ngân hàng	500,000,000
	Tổng cộng	2,186,558,475

II - THU VỀ CHO THE VISTA

1	Tiền phạt do vi phạm hợp đồng dịch vụ	100,000,000
2	Số tiền trong quỹ vận hành	2,184,172,893
	Tổng	2,284,172,893
	Lãi/lỗ sau thanh toán	97,614,418

PHƯƠNG ÁN 03		
STT	Thư đề nghị của ông Phạm Ngọc Thịnh ngày 12/01/2023	
	Nội dung	Số tiền

1	Phí Nhân Sự và Phí dịch vụ của Công ty quản lý tháng 5.2023	599,175,585
2	Phí Nhân Sự và Phí dịch vụ của Công ty quản lý tháng 6.2023	599,175,585
3	chứng thư bảo lãnh ngân hàng nhưng cần trừ	110,000,000
3.1	-Trừ phí thanh toán tăng ca vệ sinh	257,000,000
3.2	- 5% lãi suất ngân hàng chậm hoàn trả từ QVH mà NZM đang giữ tính từ 01/12/2022	133,000,000
	Tổng cộng	1,308,351,170

1	Tiền phạt do vi phạm hợp đồng dịch vụ	100,000,000
2	Số tiền trong quỹ vận hành	2,184,172,893
	Tổng	2,284,172,893
	Lãi/lỗ sau thanh toán	975,821,723

- **Lưu ý:** Việc thanh toán số tiền Theo Thư đề nghị của Nozomi chỉ có hiệu lực đến ngày 30/06/2024. Sau ngày này sẽ thực hiện thanh toán theo Đơn kiện hoặc theo phán quyết của tòa án
- **Nội dung biểu quyết:**

STT	Các phương án biểu quyết	Nội dung
1	Biểu quyết 01: Biểu quyết theo đuổi vụ kiện	<ul style="list-style-type: none"> - Theo đuổi vụ kiện theo phương án của ông Nguyễn Ngọc Thịnh – thành viên BOC NK 20 – 23. - Thanh toán theo quyết định của Tòa án - Miễn trừ trách nhiệm cho Ban quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2026 .
2	Biểu quyết 02: Biểu quyết hòa giải	<ul style="list-style-type: none"> - Thanh toán theo phương án 02 theo thư đề nghị ngày 29/12/2023 của NZM - Đã có Biên bản họp đồng ý thanh toán và chịu trách nhiệm của Các ông Nguyễn Ngọc Lắm, ông Lê Thành Long, bà Trần Thị Minh Tâm, bà Võ Thái Thanh Linh BOC 2020 - 2023

VI – NGÂN SÁCH QUỸ BẢO TRÌ 2024 VÀ NGÂN SÁCH VẬN HÀNH

(Vui lòng xem chi tiết tại trang Ngân sách)

Lưu ý: Hiện tại, thời điểm hội nghị đã là tháng 05/2024, trường hợp các hạng mục sửa chữa trong Quỹ Bảo trì không triển khai và thanh toán kịp trong năm 2024 sẽ thực hiện trong năm 2025.

BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN LÝ

I - GIỚI THIỆU VỀ BAN QUẢN LÝ TÒA NHÀ:

1. Thông tin chung:

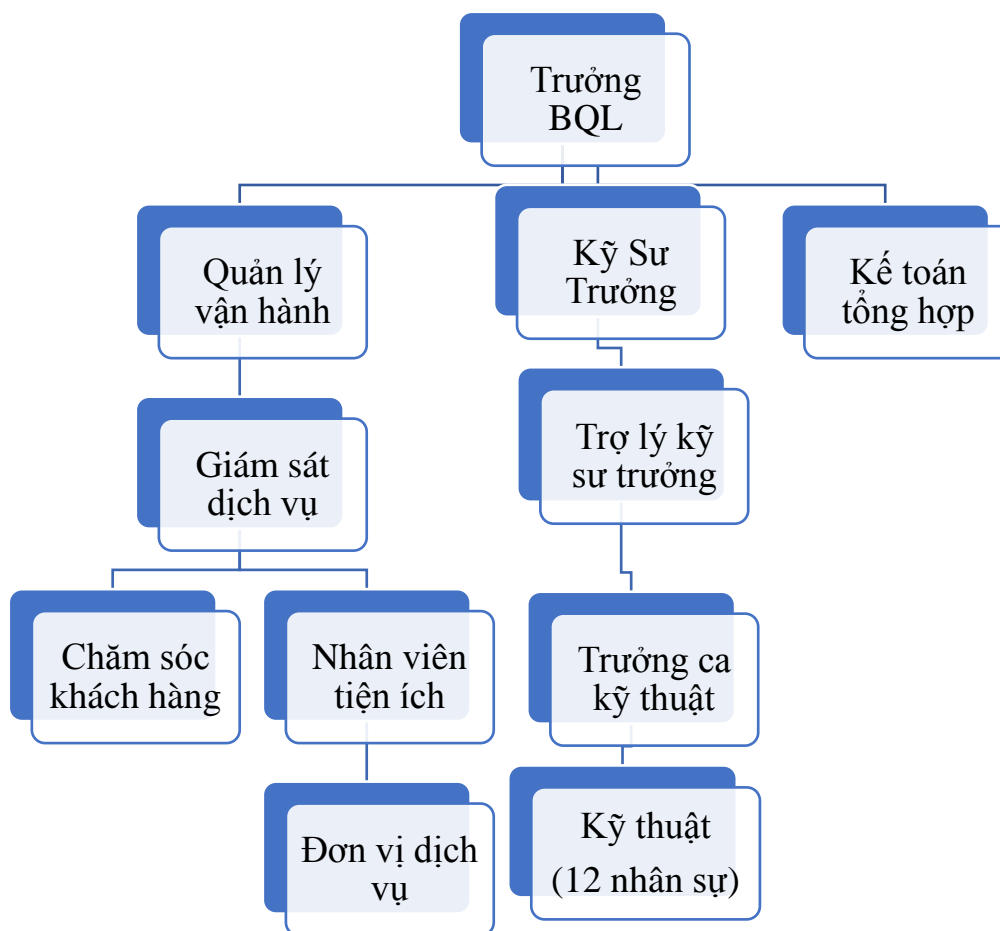
- Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)
- Địa chỉ ĐKKD: Tòa nhà A&B, số 76A Lê Lai, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: (028) 6284 7668 Fax: (028) 38238418
- Mã số thuế: 0302847667
- Văn phòng Ban Quản Lý: Tầng G

2. Thời điểm bắt đầu tiếp nhận quản lý: ngày 01 tháng 07 năm 2023

3. Tổng số nhân sự BQL : 28 nhân sự, bao gồm:

- | | | | |
|-------------------------------|------|------------------------|------|
| - Trưởng ban quản lý vận hành | : 01 | - Tài chính Kế toán | : 01 |
| - Kỹ sư trưởng | : 01 | - Giám sát dịch vụ | : 02 |
| - Trợ lý trưởng ban | : 01 | - Chăm sóc khách hàng | : 03 |
| - Kỹ thuật | : 14 | - Nhân viên hồ bơi/gym | : 05 |

Cơ cấu nhân sự Ban Quản lý tòa nhà năm 2022: 24 nhân



II- CÁC CÔNG TY CUNG CẤP DỊCH VỤ TẠI TÒA NHÀ:

1	Bảo vệ và Quản lý bãi xe	CÔNG TY TNHH DV BẢO VỆ HÙNG LONG		<ul style="list-style-type: none"> - Tác phong: Tuân thủ đồng phục và bảng tên theo quy định - Chất lượng dịch vụ: <ul style="list-style-type: none"> o Thể hiện tốt vai trò chức năng đảm bảo an ninh của Tòa nhà. o Sẵn sàng hỗ trợ và đồng hành cùng BQL trong các công tác tại Tòa Nhà. o Tuy nhiên, trong các xử lý vi phạm còn chưa kiên quyết, ngôn phong giao tiếp vẫn còn bị phản ánh, chưa hoàn thiện. <p>Cần điều chỉnh và huấn luyện lại ngôn phong khi trao đổi với Cư dân, chăm sóc cho Cư dân tốt hơn (hỗ trợ bung bê đồ nặng, mở cửa, chào hỏi tận tâm lịch sự thân thiện...)</p> <p><i>BQL đã làm việc với công ty dịch vụ an ninh Tòa nhà để cùng hướng dẫn nghiệp vụ, giám sát, đôn đốc các nhân sự cấp dưới tuân thủ đúng nội quy, quy định của Tòa nhà.</i></p>
2	Vệ sinh	CÔNG TY CP CARE VIỆT NAM		<ul style="list-style-type: none"> - Tác phong: Đồng phục đúng quy định và đeo bảng tên đầy đủ - Chất lượng dịch vụ <ul style="list-style-type: none"> o Đánh giá chung đạt yêu cầu tuy nhiên cần thay đổi các nhân sự lớn tuổi và thay đổi các vị trí công việc thường xuyên. o Sẵn sàng hỗ trợ trong các hoạt động chung của BQL

3	Hồ bơi+gym	CÔNG TY TNHH DV LÊ GIA		<ul style="list-style-type: none"> - Tác phong: Đồng phục đúng quy định và đeo bảng tên đầy đủ - Chất lượng dịch vụ: <ul style="list-style-type: none"> o Đánh giá chung đạt yêu cầu. - Sẵn sàng hỗ trợ trong các hoạt động chung của BQL
4	Xử lý côn trùng	CÔNG TY TNHH RENTOKIL INITIAL (VIỆT NAM)		<ul style="list-style-type: none"> - Có đầu tư thiết bị đầy đủ, đánh giá về chuyên môn đạt.
5	Chăm sóc cây xanh	CÔNG TY CỔ PHẦN ECO PHƯƠNG NAM CORP		<ul style="list-style-type: none"> - Tác phong: Đồng phục đúng quy định và đeo bảng tên đầy đủ - Chất lượng dịch vụ: <ul style="list-style-type: none"> o Đánh giá chung đạt yêu cầu. o Sẵn sàng hỗ trợ trong các hoạt động chung của BQL
6	Xử lý rác thải sinh hoạt	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ SÀI GÒN		Đánh giá hiệu quả công việc ở mức ổn định, công việc vẫn đang thực hiện ở mức duy trì
7	Xử lý chất thải nguy hại	CÔNG TY CP MÔI TRƯỜNG XANH VIỆT NAM		Thu gom 2 lần/năm
8	Cung cấp điện			Đánh giá hiệu quả công việc ở mức ổn định, công việc vẫn đang thực hiện ở mức duy trì

8	Cấp nước sinh hoạt			Đánh giá hiệu quả công việc ở mức ổn định, công việc vẫn đang thực hiện ở mức duy trì
10	Viễn thông (điện thoại, truyền hình cáp, internet)			Đánh giá hiệu quả công việc ở mức ổn định, công việc vẫn đang thực hiện ở mức duy trì

III-HỆ THỐNG KỸ THUẬT

STT	HẠNG MỤC	NHẬN XÉT
1	Hệ thống tủ điện MSB	<p>Khi tiếp nhận bàn giao thì hệ thống ATS không hoạt động được. Ngày 18/12/2023 nhà thầu Thịnh Tiên đã hỗ trợ sửa chữa. Từ sau khi sửa chữa xong thì hệ thống đã hoạt động ổn định.</p> <p>Kỹ thuật toà nhà vẫn đang duy trì kiểm tra checklist hàng ngày vào đầu mỗi ca trực; kiểm tra, vệ sinh phòng máy và hệ thống tủ điện hàng tháng theo kế hoạch.</p> <p>Từ tháng 11/2021 đến nay hệ thống chưa được bảo trì chuyên sâu nên tiềm ẩn rủi ro trong quá trình hoạt động.</p> <p>Hệ thống điện rất quan trọng đối với hoạt động của toà nhà cũng như an toàn PCCC. Đề xuất bảo trì định kỳ 1 lần/ năm.</p> <p>Đề xuất phê duyệt chi phí thay thế các linh kiện, thiết bị đang bị hư hỏng</p>
2	Hệ thống PCCC	<p>Hệ thống chữa cháy: Hệ thống chữa cháy hoạt động bình thường, chưa ký hợp đồng bảo trì với nhà thầu có chức năng hoạt động về PCCC theo quy định của nhà nước.</p> <p>Hệ thống báo cháy: Hệ thống báo cháy hoạt động bình thường, vẫn còn tồn tại lỗi thiết bị do hệ thống có số lượng thiết bị rất lớn nhưng không có vật tư dự phòng để thay thế. Hệ thống báo cháy đang được bảo trì bởi nhà thầu Anh Nguyên</p> <p>Kỹ thuật toà nhà vẫn đang duy trì kiểm tra checklist hàng ngày vào đầu mỗi ca trực; kiểm tra, vệ sinh phòng máy và hệ thống thiết bị định kỳ theo kế hoạch. Hàng tháng BQLTN đều tổ chức chạy thử liên động hệ thống PCCC; tổ chức hướng dẫn sử dụng thiết bị PCCC cho lực lượng PCCC cơ sở và thực tập chữa cháy.</p> <p>Đề xuất sớm ký hợp đồng bảo trì hệ thống chữa cháy với nhà thầu chuyên nghiệp có chức năng hoạt động về PCCC theo quy định của nhà nước. Đề xuất tiếp tục duy trì hợp đồng bảo trì hệ thống báo cháy với nhà thầu chuyên nghiệp có chức năng hoạt động về PCCC theo quy định của nhà nước.</p>

3	Hệ thống thông báo PA	Hiện trạng hệ thống thông báo PA đã bị hư hỏng một số thiết bị, gồm: 01 bộ điều khiển trung tâm, 01 bộ mở rộng vùng, 03 bộ khuếch đại công suất. BQLTN đã mời hãng kiểm tra nhưng không khắc phục được và cần thay mới các thiết bị bị hư hỏng.
		Do hệ thống đang bị hư hỏng một số thiết bị, do đó một số khu vực trong toà nhà sẽ không nghe được thông báo từ hệ thống PA. Trong trường hợp xảy ra sự cố khẩn cấp thì các khu vực này không nghe được thông báo nên sẽ rủi ro ảnh hưởng đến an toàn cho cư dân. -Hệ thống thông báo PA là hệ thống có liên quan đến an toàn PCCC. Hệ thống không hoạt động tốt thì rủi ro bị cơ quan chức năng xử phạt nếu bị kiểm tra.
		Đề xuất phê duyệt chi phí để sửa chữa hệ thống PA nhằm đảm bảo hoạt động và an toàn PCCC.
4	Hệ thống thang máy	Hệ thống thang máy được bảo trì định kỳ hàng tháng bởi công ty thang máy Schindler. Hệ thống hoạt động bình thường. BQLTN đã thường xuyên mời nhà thầu tổ chức hướng dẫn kỹ năng cứu hộ thang máy cho bộ phận kỹ thuật và bảo vệ định kỳ hoặc khi có sự thay đổi nhân sự số lượng lớn.
		Đề xuất duy trì hợp đồng bảo trì thang máy với nhà thầu Schindler Hệ thống cứu hộ tự động ARD của cả 21 thang máy đều đã bị hư từ nhiều năm trước. Rủi ro mất an toàn cho người sử dụng khi xảy ra sự cố khẩn cấp. Đề xuất xem xét thay mới hệ thống cứu hộ tự động thang máy ARD cho 21 thang máy.
5	Hệ thống camera	Hệ thống CCTV hiện hữu của toà nhà có tổng cộng 200 Camera, phần lớn là sử dụng công nghệ Analog cũ. Hệ thống đã bị hư hỏng và xuống cấp nghiêm trọng, thiết bị thay thế không còn cung cấp trên thị trường. Hiện tại đang có 29 camera bị hư, các camera còn hoạt động thì phần lớn là hình ảnh không rõ nét.
		Hệ thống được theo dõi thường xuyên và kiểm tra check list hệ thống hàng ngày. Luôn có NV an ninh theo dõi 24/7 để đảm bảo an ninh trong tòa nhà.
		Đề xuất phê duyệt chi phí để nâng cấp hệ thống CCTV theo công nghệ mới phù hợp với sản phẩm đang có cung cấp thị trường.
6	Hệ thống intercom	Hệ thống intercom hiện hữu sử dụng công nghệ Analog, đã hoạt động hơn 12 năm nên đã xuống cấp và hư hỏng rất nhiều. Công nghệ này đã ngưng sản xuất từ nhiều năm trước nên không còn tìm thấy linh kiện trên thị trường để thay thế.
		Hệ thống intercom bị hư hỏng gây khó khăn cho việc kiểm soát an ninh và gây bất tiện cho cư dân trong việc xác nhận và đưa đón khách liên hệ vào căn hộ.
		Đề xuất phê duyệt chi phí để nâng cấp hệ thống intercom theo công nghệ mới phù hợp với sản phẩm đang có cung cấp thị trường.
7	Hệ thống máy phát điện	Hệ thống máy phát điện là một thành phần quan trọng trong công tác PCCC theo quy định. Tình trạng hiện nay của các máy phát điện: <ul style="list-style-type: none"> - Màn hình của các bộ điều khiển bị hư hỏng, không nhìn thấy các thông số để vận hành hoặc điều khiển. Các bộ điều khiển này Model đã quá cũ, không còn sản xuất nên không có màn hình thay thế. - Máy phát điện số 1 và số 2 đã nhiều năm chưa được thay thế phụ tùng định kỳ theo quy định của nhà sản xuất; máy phát điện số 3 thì đã được thay phụ tùng

		năm 2022.
		<p>Ngoài công tác bảo trì của nhà thầu hàng quý thì kỹ thuật cũng thường xuyên kiểm tra, vệ sinh và vận hành định kỳ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra checklist hàng ngày vào đầu mỗi ca trực; - Kiểm tra và vận hành máy chạy không tải định kỳ hàng tuần; <p>Kiểm tra, vệ sinh phòng máy và thiết bị định kỳ hàng tháng.</p> <p>Đề xuất duy trì hợp đồng bảo trì với nhà thầu chính hãng như hiện nay.</p> <p>Đề xuất thay mới các bộ điều khiển để đảm bảo vận hành.</p> <p>Đề xuất thay thế các phụ tùng định kỳ theo khuyến cáo của nhà sản xuất.</p>
8	Hệ thống cấp thoát nước	<p>Hiện tại hệ thống cấp nước sinh hoạt của toà nhà đã bị xuống cấp và hư hỏng nhiều.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hệ thống trục cấp nước sinh hoạt của toà nhà đang bị hư hỏng 07 cụm van giảm áp trên tổng số 15 cụm van giảm áp. Cụ thể như sau: Tầng 3A, tầng 9 và tầng 12B của tháp T2; Tầng 3A và tầng 12B của tháp T3; Tầng 9 và tầng 12B của tháp T5. – Cụm ống góp của hệ thống bơm cấp nước cho tháp T3, T4 và T5 đã bị bể nhiều lần, nước chảy vào gây hư hỏng tủ điều khiển hệ thống bơm và làm gián đoạn cung cấp nước sinh hoạt cho cư dân. Hiện tại cụm ống góp này đã được hàn lại để tiếp tục sử dụng. – Bơm tăng áp tầng mái các tháp hiện tại mỗi tháp chỉ còn 01 bơm hoạt động được. – Bể nước tầng mái bằng vật liệu Composite sau nhiều năm sử dụng cũng đã có dấu hiệu bị mục nát. <ul style="list-style-type: none"> – Tháng 11/2023 BQT đã phê duyệt sửa chữa, vá tạm lại bồn nước tầng mái các tháp T2, T3, T4 và T5 để tiếp tục sử dụng. Và vệ sinh bồn nước tầng mái của cả 05 tháp. – Tháng 1/2024 BQT đã phê duyệt vệ sinh bể nước trung chuyển tại tầng P1 để đảm bảo vệ sinh nguồn nước. – Tháng 2/2024 BQT đã phê duyệt sửa chữa tủ điện điều khiển hệ thống bơm cấp nước cho các tháp T3, T4 và T5 để cho hệ thống hoạt động tự động như thiết kế ban đầu. <p>Đề xuất phê duyệt chi phí để sửa chữa, thay thế các thiết bị đang bị hư hỏng nhằm đảm bảo cung cấp nước sinh hoạt cho cư dân được liên tục và an toàn.</p>
9	Hệ thống xử lý nước thải	<p>Hệ thống XLNT được bảo trì và vận hành hàng tuần bởi nhà thầu Công nghệ Việt Kỹ thuật toà nhà thường xuyên theo dõi và kiểm tra check list hàng ngày. Hệ thống hoạt động ổn định</p> <p>Đồng hồ đo lưu lượng xả thải bị hư hỏng đã được thay mới.</p> <p>Đề xuất tiếp tục duy trì hợp đồng bảo trì và vận hành với nhà thầu chuyên nghiệp như hiện nay.</p>
10	Hệ thống carparking	<p>Hệ thống kiểm soát bãi xe đã bị xuống cấp và hư hỏng nhiều, hoạt động không ổn định. Phần mềm hệ thống cho thêm thẻ tầm xa mới để cấp thêm hoặc đổi thẻ cho cư dân khi có nhu cầu.</p> <p>Hệ thống không được bảo trì bởi đơn vị có chuyên môn.</p>

		<p>Hiện tại Barie lối ra vào của xe ô tô phải vận hành bằng tay bởi nhân viên bảo vệ mỗi khi có xe ra vào.</p> <p>Đề xuất phê duyệt chi phí để sửa chữa, nâng cấp hệ thống kiểm soát bãi xe để đảm bảo hoạt động và an toàn cho việc kiểm soát bãi xe.</p>
11	Hệ thống hồ bơi	<p>Hệ thống thiết bị của hồ bơi đã bị xuống cấp và hư hỏng rất nhiều. Đã có 05 bình lọc nước hồ bơi bị hư hỏng, 05 bình lọc còn lại đang hoạt động nhưng sẽ không đảm bảo để hoạt động lâu dài. Hệ thống châm hoá chất tự động cho hồ bơi đã bị hư hỏng. Kỹ thuật toà nhà đã sửa chữa để mỗi hệ có 01 máy hoạt động, chờ ngân sách được duyệt để thay mới. Hệ thống đường ống kỹ thuật của hồ bơi đi âm bên trong các chậu cây Cọ đã bị rễ cây xâm hại làm hư hỏng gây thất thoát nhiều nước.</p> <p>Sàn gỗ hồ bơi đã bị xuống cấp, khung xương chịu lực bên dưới đã bị mục nát nghiêm trọng. Tháng 1/2024 BQT đã phê duyệt sửa chữa tạm để cư dân sử dụng hồ bơi trong thời gian chờ HNNCC thông qua để thay sàn mới.</p> <p>Đề xuất phê duyệt chi phí để sửa chữa hệ thống thiết bị hồ bơi và sàn hồ bơi để đảm bảo hoạt động và an toàn cho cư dân.</p>
12	Phòng tập thể dục	<p>Hiện trạng phòng Gym thiết bị và phòng tập đều đã bị xuống cấp và hư hỏng sau nhiều năm sử dụng. Trần trang trí đã hư hỏng và bị rớt xuống, kỹ thuật toà nhà đã gia cố tạm để đảm bảo an toàn cho người sử dụng nhưng chưa thẩm mỹ. Thiết bị phòng Gym bị xuống cấp và hư hỏng nhiều, không có hợp đồng bảo trì với nhà thầu chuyên nghiệp.</p> <p>Tháng 3/2024 BQT đã phê duyệt chi phí để sửa chữa các máy tập phòng Gym đang bị hư hỏng. Hiện tại đang chờ nhà cung cấp nhập thiết bị để sửa chữa.</p> <p>Đề xuất phê duyệt chi phí để sửa chữa thiết bị và phòng tập Gym. Đề xuất phê duyệt chi phí để ký hợp đồng bảo trì thiết bị phòng Gym với nhà thầu chuyên nghiệp</p>
13	Hệ thống máy lạnh trung tâm VRV	<p>Hệ thống máy lạnh trung tâm VRV của toà nhà gồm có 02 hệ: (1) một hệ gồm văn phòng BQLTN, phòng MPH và phòng làm việc của BQT; (2) hệ còn lại gồm phòng tập Gym, Yoga và sảnh lễ tân. Hệ thống đã bị xuống cấp sau nhiều năm sử dụng. Hệ thống chưa được ký hợp đồng bảo trì với nhà thầu chuyên nghiệp.</p> <p>Tháng 11/2023 BQT đã phê duyệt cho mở lỗ trần để bảo trì các máy lạnh lần đầu sau nhiều năm sử dụng. Tháng 1/2024 hệ thống máy lạnh số 2 (gồm phòng Gym, Yoga và sảnh lễ tân) bị hư hỏng. Sau nhiều lần họp và thông báo xin ý kiến cư dân, đến tháng 4/2024 BQT đã phê duyệt chi phí để sửa chữa.</p> <p>Đề xuất ký hợp đồng bảo trì với nhà thầu chính hãng để đảm bảo chất lượng, kịp thời phát hiện các hư hỏng và được hỗ trợ tốt hơn khi có sự cố xảy ra (vì hệ thống đã bị xuống cấp khá nặng)</p>
14	Xây dựng - Sửa chữa nhỏ lẻ	<p>Cửa nhà rác trung tâm tại tầng P1 gồm: bộ cửa cuốn và bộ cửa 02 cánh, là cửa chống cháy. Các cửa này đã bị hư hỏng nghiêm trọng. Bộ phận kỹ thuật đã sửa chữa nhiều lần nhưng thép đã bị mục nát nên không còn sửa chữa được nữa.</p>

		Cửa bị hư nên đóng không kín, mùi hôi thoát ra từ nhà rác nhiều, gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh và ảnh hưởng đến mỹ quan của toà nhà. Đề xuất cho thay mới 02 bộ cửa của nhà rác trung tâm tại tầng P1.
		Khu vực phòng Sauna: - Gạch lót sàn và ốp tường phòng Sauna đã bị hư hỏng, bong rộp khá nhiều (khoảng 93m ²), đặc biệt là tường khu vực phòng vệ sinh Sauna nữ và phòng xông hơi ướt Sauna Nam. Rủi ro bị vấp ngã hoặc bị gạch rơi bể gây thương tích khi sử dụng phòng Sauna. - Trần phòng Sauna bị nứt, xệ và ẩm ướt. Cần sửa chữa và sơn lại toàn bộ phần trần (khoảng 137m ²). Trần phòng bị ẩm mốc rủi ro gây hại cho sức khoẻ của cư dân sử dụng phòng Sauna. Đề xuất cho sửa chữa lại phòng Sauna.
		Gạch hành lang các tầng: Hiện trạng gạch hành lang các tầng của 05 tháp đang bị hư hỏng khá nhiều và đã bị hư hỏng từ rất lâu, chưa được sửa chữa. (268 viên gạch, tương đương 144.09m ² - thống kê tháng 08/2023). Gạch hành lang bị hư hỏng rủi ro gây tai nạn cho cư dân qua lại khu vực bị hư hỏng và góp phần làm xuống cấp toà nhà. Đề xuất cho sửa chữa các khu vực hành lang bị hư hỏng gạch.
		Khu vực vườn treo tầng 17 tháp T1: - Sàn gỗ khu vực vườn treo tầng 17 tháp T1 đã xuống cấp nghiêm trọng do khung chịu lực bằng gỗ và ván sàn đã bị mục nát nghiêm trọng sau nhiều năm sử dụng. Rủi ro nguy hiểm cho người qua lại khu vực này. Đặc biệt nguy hiểm đối với người lớn tuổi, phụ nữ mang thai và trẻ em. - Hồ tiểu cảnh tầng 17 tháp T1 là một phần kiến trúc tổng thể chung và mang yếu tố phong thủy. Do bị thấm xuống căn hộ bên dưới nên hồ tiểu cảnh đã bị dừng hoạt động từ nhiều năm trước. Hồ tiểu cảnh không hoạt động có thể sẽ ảnh hưởng đến yếu tố phong thủy của toà nhà. Đề xuất cho sửa chữa sàn gỗ vườn treo và sửa chữa hồ tiểu cảnh để cho hoạt động trở lại.

IV-BÁO CÁO TÀI CHÍNH & CÔNG TÁC KẾ TOÁN:

(Số liệu về Quỹ vận hành được diễn giải chi tiết được nêu tại báo cáo kiểm toán đính kèm tài liệu này)

- Lập các sổ sách, báo cáo, chứng từ theo quy định.
- Thu chi các khoản theo quy định – xem chi tiết tại Trang báo cáo thu chi
- Đảm bảo công tác kế toán tài chính minh bạch, rõ ràng, chính xác.
- Diện tích thu phí căn hộ:



STT	Hạng mục	Tổng diện tích	Mức phí	Thành tiền (VNĐ/ năm)
1	Thu từ phí quản lý căn hộ	95,768.1	Giai đoạn NZM:	22,406,462,004


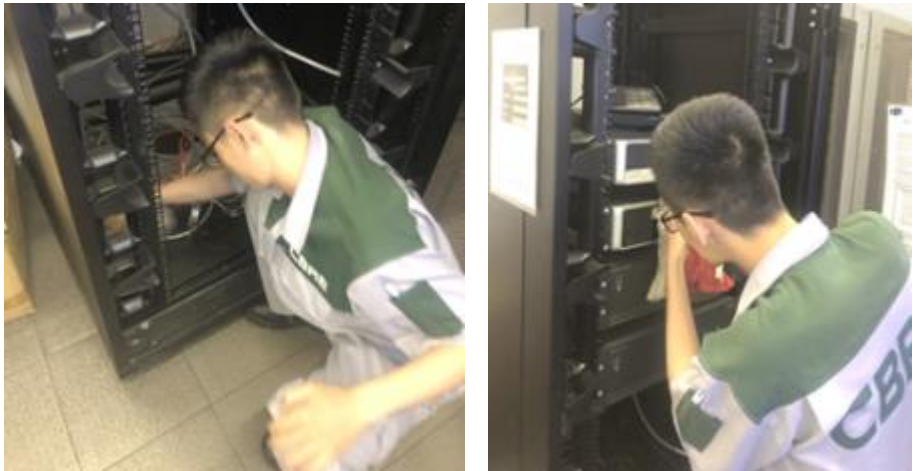
			Tháp 1 2 3 4: 19.000vnd Tháp 5: 19.500vnd <i>Giai đoạn CBRE:</i> Tháp 1 2 3 4: 21.500vnd Tháp 5: 22.000vnd	
2	Thu từ phí quản lý lô văn phòng		17,552,535/tháng	206,785,530
3	Thu từ phí quản lý shophouse		70,502,355/tháng	777,828,240

V-HÌNH ẢNH TIÊU BIỂU

Hoạt động	Hình ảnh
Duy trì công tác báo cáo quân số nhân viên bảo vệ, đảm bảo duy trì đầy đủ nhân sự bảo vệ an toàn cho khu vực Tòa Nhà	
Phòng Nghiệp Vụ Công ty bảo vệ tổ chức huấn luyện, hướng dẫn công tác cho nhân sự tại Tòa Nhà.	

<p>Kiểm tra liên động hệ thống PCCC, diễn tập PCCC, CNCH và tập huấn sử dụng bình chữa cháy định kỳ 1 lần/tháng để nhân viên Tòa Nhà đều biết cách sử dụng bình và đảm bảo an toàn PCCC tại The Vista</p>	
<p>Hỗ trợ hoàn trả lại của rơi cho Cư dân mất đồ tại Tòa Nhà.</p>	
<p>Tổ chức chương trình Quốc tế thiếu nhi cho các bé.</p>	
<p>Tổ chức chương trình Trung Thu cho các bé thiếu nhi tại Tòa Nhà.</p>	
<p>Đóng vai Ông già Noel, trao quà Giáng Sinh đến các em thiếu nhi tại tòa nhà.</p>	
<p>Phối hợp cùng nhà thầu chuyên môn và CĐT để quan trắc lún, đảm bảo an toàn cho tòa nhà.</p>	

<p>Phối hợp cùng Công an PCCC và Chính Quyền địa phương kiểm tra PCCC, an toàn cao độ và vệ sinh nước tại Tòa Nhà</p>	
<p>Phối hợp cùng Công an PCCC tổ chức diễn tập PCCC năm 2023 và cứu hộ trên cao.</p>	
<p>Vệ sinh và bảo trì hệ thống PCCC</p>	

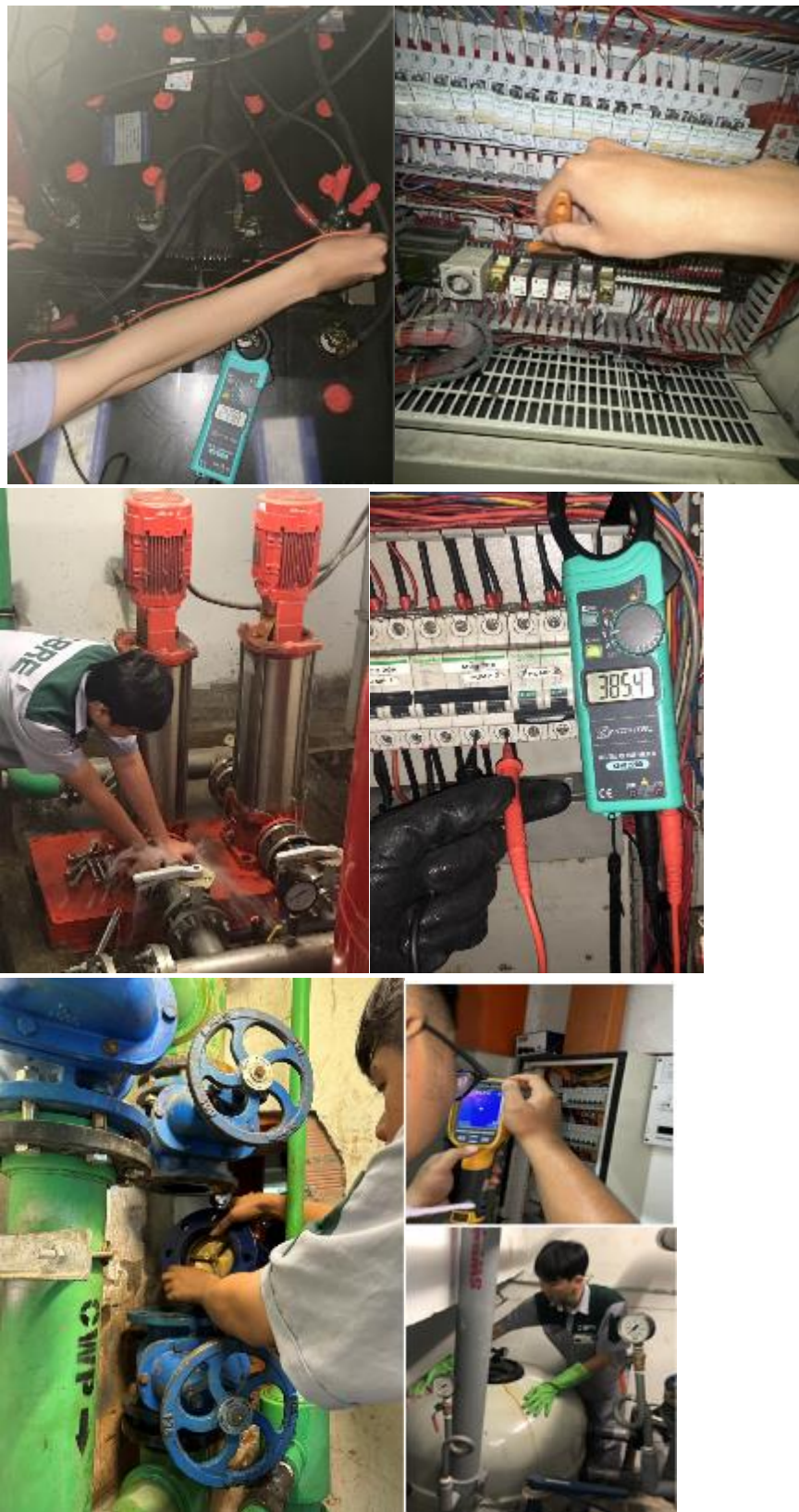
	
<p>Vệ sinh hệ thống camera và PA Tòa Nhà</p>	

Vệ sinh bể nước ngầm Tòa Nhà
năm 2023



Công tác vận hành của bộ phận
kỹ thuật hỗ trợ nâng cao đời sống
Cư dân trong Tòa nhà.

Kỹ thuật kiểm tra và vệ sinh bảo dưỡng hệ thống định kỳ.



Sửa chữa sàn gỗ hồ bơi



Thông nghẹt hệ thống thoát nước



Tìm nguyên nhân thất thoát nước hồ bơi



VI-TỔNG KẾT

Với mong muốn đảm bảo môi trường sống an toàn và gia tăng các tiện ích dịch vụ cho Cư dân The Vista, Ban quản lý Tòa nhà luôn đảm bảo thực hiện:

- ✓ Giám sát chặt chẽ đối với chất lượng của các đơn vị dịch vụ an ninh, làm sạch, cảnh quan...
- ✓ Duy trì tình trạng hoạt động ổn định của các hệ thống kỹ thuật trong Tòa nhà.
- ✓ Quan tâm đến công tác đào tạo nhân sự về dịch vụ khách hàng trong hướng dẫn, hỗ trợ và xử lý yêu cầu của Cư dân.
- ✓ Phát huy tinh thần cộng đồng thông qua các sự kiện được tổ chức dịp lễ tết, đặc biệt đối với các hoạt động cho trẻ em.
- ✓ Tạo mối quan hệ tốt với chính quyền địa phương, thực hiện đúng và hướng dẫn Cư dân/ Khách hàng/ Nhà thầu các quy định về nhà chung cư, bảo vệ môi trường, an toàn lao động...

VII-KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG TRIỂN KHAI NĂM 2024

- Tổ chức Diễn tập và tuyên truyền PCCC.
- Duy trì ổn định các hệ thống kỹ thuật Tòa nhà bằng cách tự kiểm soát bảo trì, kiểm soát chất lượng bảo trì, bảo hành hoặc ký hợp đồng bảo trì cho các hệ thống chuyên biệt.
- Lên kế hoạch kiểm tra định kỳ trong căn hộ gồm: hệ thống báo khói, an toàn điện.
- Tiếp tục nâng cao chất lượng dịch vụ cho cộng đồng Cư dân sinh sống và làm việc tại Tòa nhà.
- Sáng tạo, lên ý tưởng tổ chức các chương trình hàng năm, nâng cao chất lượng đời sống tinh thần cho cư dân.
- Tăng cường công tác kiểm tra đảm bảo an ninh Tòa nhà, an toàn PCCC.
- Ổn định đội ngũ nhân sự Ban Quản lý và cam kết đảm bảo chất lượng dịch vụ quản lý cho Tòa nhà.

HẠNG MỤC			1/2023	2/2023	3/2023	4/2023	5/2023	6/2023	7/2023	8/2023	9/2023	10/2023	11/2023	12/2023	TỔNG CỘNG LŨY KẾ
		Nội dung	Thực tế	Thực tế	Thực tế	Thực tế	Thực tế	Thực tế	Thực tế	Thực tế	Thực tế	Thực tế	Thực tế	Thực tế	Thực tế
I	DOANH THU		2,256,662,141	2,093,236,884	2,194,937,758	2,142,594,283	2,145,158,906	2,121,508,041	2,544,604,809	2,518,402,103	2,551,068,028	2,600,962,945	2,534,051,317	2,640,642,018	28,279,000,830
R1	511301	Phí quản lý khu căn hộ	1,664,349,384	1,664,349,384	1,664,349,384	1,664,349,384	1,664,349,384	1,664,349,384	2,067,366,650	2,075,064,650	2,067,366,650	2,070,189,250	2,070,189,250	2,070,189,250	22,406,462,004
R2	511302	Phí quản lý khu thương mại	15,956,850	15,956,850	15,956,850	15,956,850	15,956,850	15,956,850	15,956,850	15,956,850	15,956,850	21,057,960	21,057,960	21,057,960	206,785,530
R3	511303	Phí quản lý khu căn hộ dịch vụ	64,093,050	64,093,050	64,093,050	64,093,050	64,093,050	64,093,050	64,093,050	64,093,050	64,093,050	66,996,930	66,996,930	66,996,930	777,828,240
R4	511304	Phí bến bãi taxi	-	-	18,181,820	4,545,455	4,545,455	4,545,455	4,545,455	4,545,455	4,545,455	4,545,455	4,545,455	4,545,455	59,090,915
R5	511305	Xe buýt đưa đón cư dân	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R6	511306	Tiền thuê KV BBQ & MPH	3,545,451	10,363,630	6,363,633	3,818,179	10,090,904	5,727,269	3,703,704	6,481,482	6,481,482	6,018,519	15,277,779	14,166,668	92,038,700
R7	511307	Lãi tiền gửi ngân hàng	818,527	958,283	810,823	1,072,744	1,152,937	1,145,370	1,101,034	775,835	2,005,487	1,916,736	1,763,220	2,070,192	15,591,188
R8	511308	Thu khác (Thẻ từ)	6,545,449	5,999,995	17,636,358	16,545,451	10,545,445	13,636,351	19,627,281	14,309,104	7,583,334	10,310,606	11,920,876	10,545,791	145,206,041
R9	511309	Thu tiền điện Viettel, Interland, Hải Long	-	-	77,459,365	-	37,161,685	38,410,890	16,793,585	16,735,885	41,350,705	16,531,050	18,394,760	35,145,070	297,982,995
R10	511310	Phí đậu xe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R11	511311	Thu khác (standee, tiền phạt, khoá tủ thư,...)	300,000	680,000	1,233,314	1,100,000	5,000,000	172,780	-	-	-	500,000	2,000,000	11,000,000	21,986,094
R12	511312	Hoa hồng FPT, Viettel	-	-	-	39,648,713	-	-	44,070,740	-	-	60,751,140	-	72,361,340	216,831,933
R13	511313	Thuê phòng MDF	9,545,455	9,545,454	9,545,455	8,545,455	8,545,454	8,545,455	8,545,455	8,545,454	8,545,455	8,545,455	8,545,455	8,545,455	105,545,457
R14	511314	Thu lại EVN tiền điện chạy máy phát điện	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R15	511315	Phí quảng cáo	85,154,356	45,077,178	42,077,178	41,577,178	42,077,178	40,077,178	40,077,177	40,077,178	40,077,178	40,077,178	40,077,178	40,077,178	536,503,313
O4.1	511316	Tiền nước căn hộ	222,395,899	170,101,420	183,425,328	186,309,744	179,346,564	172,116,329	169,570,548	176,938,440	200,623,620	190,401,962	178,210,372	123,087,573	2,152,527,799
O4.2	511317	Tiền nước khu thương mại	69,957,720	86,111,640	93,805,200	95,032,080	93,294,000	92,731,680	89,153,280	94,878,720	92,438,762	93,120,704	95,072,082	93,824,753	1,089,420,621
R16.1	711100	Thu khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000,000	-	2,200,000	10,200,000
R16.2	711100	Thu khác nhà thầu hỗ trợ	114,000,000	20,000,000	-	-	9,000,000	-	-	-	-	2,000,000	-	-	145,000,000
								-							-
II	CHI PHÍ		2,072,866,176	2,054,466,089	1,910,689,968	2,092,655,387	1,949,050,169	1,957,330,924	2,112,267,092	2,108,135,022	2,170,698,601	2,358,254,803	2,180,911,672	2,457,264,552	25,424,590,455
A		CHI PHÍ HÀNH CHÍNH	603,292,437	554,008,221	533,136,399	646,691,091	536,406,124	518,722,624	638,850,325	652,632,790	631,076,323	654,669,292	700,298,084	669,450,583	7,382,434,293
A1.1	642101	Phí dịch vụ quản lý/ PM Service charge	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	77,000,000	77,000,000	77,000,000	77,000,000	77,000,000	77,000,000	822,000,000
A1.2	642102	Phí nhân sự / Staff cost	426,705,077	426,705,077	426,705,077	426,705,077	426,705,077	426,705,077	536,824,665	551,954,700	548,208,692	551,954,700	551,954,700	551,954,700	5,853,082,619
A1.3	642103	Phí tăng ca / Overtime charge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A1.4	642104	Phí khấu trừ thuế VAT/ Cost of VAT deduction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A2	642105	Phí ngân hàng	2,282,711	1,321,654	1,182,307	1,281,443	796,791	1,804,658	576,793	612,190	498,630	1,240,734	1,470,641	181,909	13,250,461
A3	642106	Đào tạo nhân viên	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A4	642107	Phí kiểm toán	-	-	-	90,000,000	-	-	-	-	-	-	48,600,000	-	138,600,000
A5	642108	Internet và điện thoại	993,579	674,492	1,562,209	1,621,333	1,670,669	50,211	1,059,839	695,668	585,653	404,282	423,447	419,546	10,160,928
A6	642109	Văn phòng phẩm & thuốc y tế	2,795,000	2,725,800	2,629,000	2,560,600	2,535,000	3,118,000	2,960,820	2,986,200	3,068,280	2,711,340	2,764,800	2,727,000	33,581,840
A7	642110	Nước uống	4,001,447	2,775,000	4,260,447	3,570,000	4,592,000	3,220,000	3,453,840	5,009,040	3,034,800	3,276,720	3,925,800	3,985,200	45,104,294
A8	642111	CP ngoại giao	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	5,800,000	7,000,000	-	-	4,000,000	-	9,000,000	-	37,800,000
A9	642112	Đặt báo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A10	642113	CP dự phòng	-	26,240,000	15,050,000	37,890,000	19,170,000	1,415,000	-	-	6,950,000	16,500,000	-	-	123,215,000
A12	642114	Giải thưởng cho nhân viên	31,800,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,800,000
A13	642115	Đồng phục	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A14	642116	CP mua sắm, sửa chữa thiết bị, đồ dùng VP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A15	642117	CP mực in	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A16	642118	CP gửi thư	289,145	721,178	349,094	212,273	90,455	409,546	-	-	-	274,500	121,000	229,000	2,696,191
A17	642119	CP thuê máy photo	1,383,000	1,088,700	1,483,600	3,183,700	1,712,800	1,666,800	1,881,036	1,041,660	1,063,600	1,307,016	1,437,696	1,104,300	18,353,908
A18	642120	Chi phí đi chơi thường niên cho NV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A19	642123	Chi phí phát sinh khác (CP thay thế, sửa chữa, mua mới CCDC, thiết bị,...)	52,190,358	12,089,655	248,000	-	-	-	1,760,000	-	-	-	-	18,115,600	84,403,613
A19.11	642121	Diễn tập PCCC (Fire drill)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A20	642122	Thù lao BQT	16,666,665	16,666,665	16,666,665	16,666,665	13,333,332	13,333,332	13,333,332	13,333,332	(13,333,332)	-	3,600,000	13,733,328	123,999,984
A21	642122	Diễn tập PCCC (Fire drill)	1,185,455	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,200,000	44,385,455
															-
B		HỢP ĐỒNG THUÊ NGOÀI	665,255,460	762,131,003	670,437,362	675,030,432	698,806,542	716,158,582	804,292,667	760,347,056	746,709,129	806,299,984	737,149,110	791,428,344	8,864,285,671
B1	642201	CP bảo vệ	227,500,000	231,000,000	228,500,000	231,000,000	231,000,000	272,725,000	351,269,800	294,543,000	289,887,000	294,543,000	265,088,700	294,543,000	3,211,599,500
B2	642202	CP Nhân viên hồ bơi Gym	58,000,000	58,000,000	58,000,000	58,000,000	58,000,000	58,000,000	51,035,600	51,035,600	51,035,600	51,035,600	51,035,600	51,035,600	654,213,600
B2.1	642307	CP Hóa chất hồ bơi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	642203	CP thuê công ty vệ sinh	215,791,954	218,790,432	218,790,432	218,790,432	218,790,432	218,790,432	236,293,667	236,293,667	235,969,667	236,293,667	236,293,667	236,293,667	2,727,182,116
B4	642204	CP diệt côn trùng	7,800,000	7,800,000	7,800,000	7,800,000	7,800,000	8,190,000	8,845,200	8,845,200	8,845,200	8,845,200	8,845,200	8,845,200	100,261,200
B5	642205	CP đổ rác	15,750,000	15,750,000	15,750,000	15,750,000	15,750,000	15,750,000	17,010,000	17,010,000	17,010,000	17,010,000	17,010,000	17,010,000	196,560,000
B6	642206	CP chăm sóc cảnh quan	44,500,000	44,500,000	44,500,000	44,500,000	44,500,000	44,500,000	48,060,000	48,060,000	48,060,000	48,060,000	48,060,000	48,600,000	555,900,000

B7	642207	CP cây, hoa trang trí	4,980,000	4,980,000	4,980,000	4,980,000	4,980,000	4,980,000	5,378,400	5,378,400	5,378,400	5,378,400	5,378,400	5,378,400	62,150,400
B8	642208	CP trang trí theo mùa	3,800,000	95,642,000	-	-	27,000,000	-	-	-	-	52,687,800	-	22,032,000	201,161,800
B9	642209	Vật tư nhà vệ sinh, phòng xông hơi, ...	-	-	6,856,380	-	7,786,110	9,576,650	-	7,810,688	-	1,944,000	2,475,000	4,647,205	41,096,033
B10	642210	CP thuê xe buýt	43,933,506	42,468,571	41,623,550	40,000,000	40,000,000	40,000,000	43,200,000	47,992,301	47,323,262	47,302,317	45,955,823	44,354,992	524,154,322
B11	642211	Bảo hiểm rủi ro tài sản (KV công cộng) + Cháy nổ	41,666,667	41,666,667	41,666,667	41,666,667	41,666,667	41,666,667	41,666,667	41,666,667	41,666,667	41,666,667	41,666,667	41,666,663	500,000,000
B12	642212	CP vệ sinh mặt ngoài 5 tháp & clubhouse 1 năm 1 lần	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B13	642213	CP đổ rác thải nguy hại	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,120,000	15,120,000
B14	642214	CP tổ chức HNNCC Hàng Năm	-	-	-	11,010,000	-	-	-	-	-	-	13,651,200	-	24,661,200
B15	642215	Bảo hiểm trách nhiệm công cộng	1,533,333	1,533,333	1,533,333	1,533,333	1,533,333	1,533,333	1,533,333	1,533,333	1,533,333	1,533,333	1,533,333	1,533,337	18,400,000
B16	642216	CP giặt khăn, nệm	-	-	437,000	-	-	446,500	-	178,200	-	-	155,520	368,280	1,585,500
B17	642217	CP vệ sinh sân đá	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B18	642218	Cp cải tạo, nâng cấp hệ thống bãi xe thông minh	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B19	642219	Chi phí chăm sóc/vệ sinh hồ cá	-	-	-	-	-	-	-	-	7,560,000	7,560,000	7,560,000	7,560,000	30,240,000
C		CHI PHÍ KỸ THUẬT (BẢO TRÌ SỬA CHỮA, BẢO TRÌ HỆ THỐNG TÒA NHÀ)	75,816,140	97,842,626	43,114,990	112,577,145	64,399,000	79,991,336	5,776,200	4,293,560	81,310,000	263,042,005	25,996,000	202,911,280	1,057,070,282
C1	642301	CP hệ thống máy lạnh	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,112,400	60,112,400
C2	642302	CP thang máy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C3	642303	CP máy phát điện	5,000,000	5,000,000	12,800,000	13,500,000	5,000,000	26,600,000	-	-	16,200,000	14,600,000	9,350,000	10,800,000	118,850,000
C4	642304	CP hệ thống PC, chữa cháy	-	-	-	-	42,744,000	-	-	-	-	9,331,200	-	-	52,075,200
C5	642305	CP hệ thống an ninh (kiểm soát ra vào)	2,640,000	-	-	-	7,500,000	-	-	-	-	-	17,831,000	-	27,971,000
C6	642306	CP hệ thống bơm	3,470,000	878,000	-	-	-	2,883,686	-	-	-	-	-	-	7,231,686
C7	642219	CP hồ bơi, hóa chất...	14,760,000	18,183,000	16,390,000	32,780,000	-	46,290,000	-	-	49,335,000	-	-	-	177,738,000
C8	642308	CP hệ thống xử lý nước thải(cải tạo hệ thống, vtu thay thế dự phòng, hút bể phốt)	-	-	-	-	-	4,217,650	-	-	-	195,075,000	-	58,860,000	258,152,650
C9	642309	Hệ thống điện, đèn	1,309,545	7,928,000	-	1,309,545	9,155,000	-	-	-	-	11,110,000	3,690,000	20,130,000	54,632,090
C10	642310	CP hệ thống BMS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C11	642311	CP phòng Gym	7,347,600	-	-	7,347,600	-	-	-	-	-	18,352,440	-	14,212,800	47,260,440
C12	642312	CP hệ thống MSB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C13	642313	Các chi phí bảo trì tiện ích khác	8,250,000	3,880,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,130,000
C14	642314	CP hệ thống khăn cấp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

C15	642315	CP ổ khóa, chìa khóa	-	33,163,636	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,163,636
C16	642316	Trang trí nội thất	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C17	642317	CP sửa chữa, thay mới tiện tích công cộng	13,600,000	2,365,000	4,410,000	22,990,000	-	-	5,776,200	4,293,560	15,775,000	14,572,200	(10,650,000)	9,446,000	82,577,960
C18	642318	CP cấp giấy chứng nhận	-	24,584,990	9,514,990	34,650,000	-	-	-	-	-	-	-	-	68,749,980
C19	642319	Hệ thống xử lý nước sinh hoạt	16,959,900	1,860,000	-	-	-	-	-	-	-	-	5,775,000	-	24,594,900
C20	642320	Mua trang thiết bị mới cho kỹ thuật + vật tư tiêu hao	2,479,095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,479,095
C21	642321	Sửa chữa hệ thống intercom	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C22	642322	Các khoản phí khác (Cản trừ giữa 711 và 811)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,165	-	29,350,080	29,351,245
															-
D		CHI PHÍ NĂNG LƯỢNG	728,502,139	640,484,239	664,001,217	658,356,719	649,438,503	642,458,382	663,347,900	690,861,616	704,043,149	626,683,522	709,908,478	742,714,345	8,120,800,209
D1	642401	Tiền nước	340,865,748	310,102,668	342,357,192	351,127,872	339,544,548	339,544,548	310,062,528	349,488,913	389,839,436	299,472,868	363,430,202	397,821,034	4,133,657,557
D1.1		Tiền nước công cộng	110,761,296	54,113,496	65,126,664	69,786,048	66,903,984	66,903,984	58,907,124	77,671,753	96,777,054	15,950,202	90,147,748	116,080,305	889,129,658
D1.2	642402	Tiền nước căn hộ	160,146,732	169,877,532	183,425,328	186,309,744	179,346,564	179,346,564	162,564,444	176,938,440	200,623,620	190,401,962	178,210,372	187,915,976	2,155,107,278
D1.3	642403	Tiền nước khu thương mại	69,957,720	86,111,640	93,805,200	95,032,080	93,294,000	93,294,000	88,590,960	94,878,720	92,438,762	93,120,704	95,072,082	93,824,753	1,089,420,621
		Tiền điện	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D2	642404	Tiền điện	232,000,027	330,381,571	321,644,025	307,228,847	309,893,955	302,913,834	353,285,372	341,372,703	314,203,713	327,210,654	346,478,276	344,893,311	3,831,506,288
D3	642405	Tiền dầu chạy máy phát điện	155,636,364	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	155,636,364
							-								
E		CHI PHÍ SỬA CHỮA BẢO TRÌ PHÁT SINH SỬ DỤNG THẠNG DƯ QUỸ VẬN HÀNH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>F01</i>	642501	CP sửa chữa, thay mới tiện tích công cộng Public area facilities replacement / Enhancements	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-
<i>F02</i>	642502	CP sửa chữa, thay mới tiện tích công cộng Public area facilities replacement / Enhancements	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-
<i>F03</i>	642503	CP sửa chữa, thay mới tiện tích công cộng Public area facilities replacement / Enhancements	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-
III.		LÃI / LỖ	183,795,965	38,770,795	284,247,790	49,938,896	196,108,737	164,177,117	432,337,717	410,267,081	380,369,427	242,708,142	353,139,645	(162,647,188)	2,572,214,124

BÁO CÁO TÀI CHÍNH – QUỸ BẢO TRÌ 2023
FINACE REPORT – SINKING FUND 2023

HẠNG MỤC			1/2023	2/2023	3/2023	4/2023	5/2023	6/2023	7/2023	8/2023	9/2023	10/2023	11/2023	12/2023	Total
I	DOANH THU		50,923,362	863,198	695,972	174,131	6,861,252	4,244,253	3,451,071	2,960,163	1,740,982,991	1,623,803,273	132,220,151	218,962,525	3,786,142,342
R7	51510	Lãi tiền gửi ngân hàng	50,923,362	863,198	695,972	174,131	6,861,252	4,244,253	3,451,071	2,960,163	1,737,982,991	1,623,803,273	132,220,151	218,962,525	3,786,142,342
R16		Thu khác	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000
II	CHI PHÍ		225,500	75,280,500	1,016,542,845	3,616,616	324,500	763,423,100	236,500	267,863	797,146,300	216,700	290,199,038	859,208,926	3,806,688,388
A		CHI PHÍ HÀNH CHÍNH	225,500	280,500	970,045	470,616	324,500	467,500	236,500	267,863	533,500	216,700	396,538	594,526	4,984,288
A2	64201	Phí ngân hàng	225,500	280,500	970,045	470,616	324,500	467,500	236,500	267,863	533,500	216,700	396,538	594,526	4,984,288
C	64,201	CHI PHÍ KỸ THUẬT (BẢO TRÌ SỬA CHỮA, BẢO TRÌ HỆ THỐNG TÒA NHÀ)	-	75,000,000	1,015,572,800	3,146,000	-	762,955,600	-	-	796,612,800	-	289,802,500	858,614,400	3,801,704,100
C2	64201	CP thang máy	-	-	626,109,000	-	-	663,696,000	-	-	651,628,800	-	-	651,628,800	2,593,062,600
C4	64201	CP hệ thống PC, chữa cháy	-	-	143,858,000	-	-	-	-	-	-	-	201,052,500	41,871,600	386,782,100
C6	64201	CP hệ thống bơm	-	-	174,325,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	174,325,800
C8	64201	CP hệ thống xử lý nước thải(cải tạo hệ thống, vtu thay thế dự phòng, hút bể phốt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,750,000	95,130,000	108,880,000
C10	64201	CP hệ thống BMS	-	75,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75,000,000
C11	64201	CP phòng Gym	-	-	-	3,146,000	-	27,979,600	-	-	-	-	-	-	31,125,600
C13	64201	Các chi phí bảo trì tiện ích khác	-	-	-	-	-	-	-	-	75,000,000	-	75,000,000	-	150,000,000
C19	64201	Hệ thống xử lý nước sinh hoạt	-	-	71,280,000	-	-	71,280,000	-	-	69,984,000	-	-	69,984,000	282,528,000
C23	64201	Hệ thống bãi xe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		LÃI /LỖ	50,697,862	(74,417,302)	(1,015,846,873)	(3,442,485)	6,536,752	(759,178,847)	3,214,571	2,692,300	2,131,724,362	1,623,586,573	(157,978,887)	(640,246,401)	(20,546,046)

HẠNG MỤC ITEM			Đơn giá đề xuất (VND/tháng) Proposal Price (VND/Month)
		TỶ LỆ BÀN GIAO / HANDOVER RATIO	
I	DOANH THU/ REVENUE		
A	PHÍ QUẢN LÝ/ MANAGEMENT FEE		
A1	1	Thu Phí Quản Lý Căn Hộ Tháp 1-4 / M&O Fee Revenue From Tower 1-4	21,500
A2	2	Thu Phí Quản Lý Căn Hộ Tháp 5 / M&O Fee Revenue From Tower 5	22,000
A3	3	Thu Phí Quản Lý Khu Thương Mại Và Bãi Xe P1 / M&O Fee Revenue From Retail and P1 Parking	-
A4	4	Thu Phí Quản Lý Khu Căn Hộ Dịch Vụ / M&O Fee Revenue From Serviced Apartment	-
B	DOANH THU BÃI XE / PARKING REVENUE		
C	DOANH THU KHÁC / OTHER REVENUE		
C1	1	Thu từ quảng cáo LCD/Frame khu căn hộ / Revenue from outsource leasing LCD/Frame at lift lobby and in lift cabin	
C2	2	Thu từ quảng cáo LCD/Frame khu Office-tel	-
C3	3	Thu từ quảng cáo LCD/Frame khu Office	-
C4	4	Tiền thuê từ bến bãi Taxi / Taxi Rental Fee	
C5	5	Tiền thuê khu vực BBQ và MPH / BBQ and MPH Rental Fee	
C6	6	Lãi tiền gửi ngân hàng / Bank Interest	
C7	7	Thẻ từ, thẻ xe / Vehicles Parking Card Revenue	

NGÂN SÁCH QUỸ VẬN HÀNH 2024 –MANAGEMENT FUND BUDGET 2024														
		GIAI ĐOẠN QUẢN LÝ VẬN HÀNH												
Trung bình tháng giai đoạn vận hành Monthly average of Operation Period	Trung bình năm giai đoạn vận hành Yearly Budget for Operation Period	Jan/24	Feb/24	Mar/24	Apr/24	May/24	Jun/24	Jul/24	Aug/24	Sep/24	Oct/24	Nov/24	Dec/24	Ghi chú giải trình của PM dự án PM remark
		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
-	-													
1,499,560,607.50	17,994,727,290	1,499,560,608	1,499,560,608	1,499,560,608	1,499,560,608	1,499,560,608	1,499,560,608	1,499,560,608	1,499,560,608	1,499,560,608	1,499,560,608	1,499,560,608	1,499,560,608	Tỷ lệ thu 95%
467,119,180	5,605,430,160	467,119,180	467,119,180	467,119,180	467,119,180	467,119,180	467,119,180	467,119,180	467,119,180	467,119,180	467,119,180	467,119,180	467,119,180	Tỷ lệ thu 95%
21,057,960	252,695,520	21,057,960	21,057,960	21,057,960	21,057,960	21,057,960	21,057,960	21,057,960	21,057,960	21,057,960	21,057,960	21,057,960	21,057,960	1. Tăng 10% theo cuộc họp với cdt ngày 26.01.2024 2.Không bao gồm VAT do CBRE chủ trương không xuất hóa đơn
66,996,930	803,963,160	66,996,930	66,996,930	66,996,930	66,996,930	66,996,930	66,996,930	66,996,930	66,996,930	66,996,930	66,996,930	66,996,930	66,996,930	
-	-													
-	-													
67,271,224	807,254,688	44,084,896	44,084,896	44,084,896	75,000,000	75,000,000	75,000,000	75,000,000	75,000,000	75,000,000	75,000,000	75,000,000	75,000,000	Từ tháng 04.2023 đến 31.12.2025 tăng thành 900.000.00 vnd/năm
-	-													
-	-													
5,000,000	60,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	
6,000,000	72,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	
700,000	8,400,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	
12,000,000	144,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	

C8	8	Thu tiền điện Interland / Interland Electricity Collection Fee		20,900,000	250,800,000	20,900,000	20,900,000	20,900,000	20,900,000	20,900,000	20,900,000	20,900,000	20,900,000	20,900,000	20,900,000	
C9	9	Thu tiền điện Viettel / Viettel Electricity Collection Fee		6,050,000	72,600,000	6,050,000	6,050,000	6,050,000	6,050,000	6,050,000	6,050,000	6,050,000	6,050,000	6,050,000	6,050,000	
C10	10	Thu tiền điện khác (Hải Long) / Hải Long and others' Electricity Collection Fee		550,000	6,600,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	
C11	11	Thu khác		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
C12	12	Hoa hồng QI (70%)		11,733,333	140,800,000	11,733,333	11,733,333	11,733,333	11,733,333	11,733,333	11,733,333	11,733,333	11,733,333	11,733,333	11,733,333	
C13	13	Thuê phòng MDF (Interland, FPT,Viettel)		9,400,000	112,800,000	9,400,000	9,400,000	9,400,000	9,400,000	9,400,000	9,400,000	9,400,000	9,400,000	9,400,000	9,400,000	
C14	14	Thu lại EVN tiền điện chạy máy phát điện		11,000,000	132,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	
C17	17	Thu khác (tiền phạt, khoá tù thư,...)		1,000,000	12,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	
C18	18	Thu hộ tiền nước		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Phản này không đưa vào ngân sách.
TỔNG THU/ TOTAL				2,206,339,235	26,476,070,818	2,183,152,907	2,183,152,907	2,214,068,011	2,214,068,011	2,214,068,011	2,214,068,011	2,214,068,011	2,214,068,011	2,214,068,011	2,214,068,011	
II	CHI PHÍ VẬN HÀNH/ OPERATING COSTS			-	-											
D	CHI PHÍ HÀNH CHÍNH/ ADMINISTRATION COSTS			-	-											
D1	1	Phí dịch vụ quản lý / Fixed Management Fee		77,000,000	924,000,000	77,000,000	77,000,000	77,000,000	77,000,000	77,000,000	77,000,000	77,000,000	77,000,000	77,000,000	77,000,000	Theo hợp đồng
D2	2	Phí nhân sự (Đã bao gồm tăng ca, lễ tết, ca đêm, đào tạo, đồng phục,...)/ Staffing Cost (Including overtime, public holiday, training, uniform, etc...)		602,990,300	7,235,883,600	602,990,300	602,990,300	602,990,300	602,990,300	602,990,300	602,990,300	602,990,300	602,990,300	602,990,300	602,990,300	Theo hợp đồng
D3	3	Trực Lễ/Tết/Ca đêm/ Night, Public holiday shift		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
D4	4	Kiểm toán/ Audit		8,250,000	99,000,000	8,250,000	8,250,000	8,250,000	8,250,000	8,250,000	8,250,000	8,250,000	8,250,000	8,250,000	8,250,000	Dự trừ từ hợp đồng năm 2023
D5	5	Ngân hàng/ Bank Charges		1,000,000	12,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	chi phí chuyển khoản
D6	6	Đào tạo (các khóa bắt buộc như: PCCC, cứu đuối)/ Compulsory training (PCCC, life safety)		4,833,333	58,000,000	4,833,333	4,833,333	4,833,333	4,833,333	4,833,333	4,833,333	4,833,333	4,833,333	4,833,333	4,833,333	
D7	7	Truyền hình cáp / Cable TV		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
D8	8	Chi phí phần mềm kế toán, hóa đơn, chữ ký số (Misa) / Accounting Software, e-invoices and e-signatures (Misa)		939,583	11,275,000	939,583	939,583	939,583	939,583	939,583	939,583	939,583	939,583	939,583	939,583	Dự trừ som sửa cho vp bql
D9	9	Điện thoại + internet/ Telephone+ internet		2,530,000	30,360,000	2,530,000	2,530,000	2,530,000	2,530,000	2,530,000	2,530,000	2,530,000	2,530,000	2,530,000	2,530,000	
D10	10	Văn phòng phẩm/ Stationary		3,000,000	36,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	
D11	11	Gửi thư/ Post service		500,000	6,000,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	
D12	12	In ấn + thuê máy photo copy		1,760,000	21,120,000	1,760,000	1,760,000	1,760,000	1,760,000	1,760,000	1,760,000	1,760,000	1,760,000	1,760,000	1,760,000	Theo hợp đồng
D13	13	Nước uống nhân viên/ Drinking Water for staff		4,400,000	52,800,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	Trung bình 6 tháng của năm 2023

D14	14	Thực phẩm (café, trà, mì gói) cho nhân viên + dịch vụ trực ca đêm/ Food (coffee, tea, instant noodle) for staff		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D15	15	Chi phí tư vấn an ninh / Security consultancy expenses		4,400,000	52,800,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	4,400,000	Chi phí cho cơ quan chức năng
D16	16	Thù lao Ban quản Trĩ/ Building committee fee		16,500,000	198,000,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	
D17	17	Triển khai phần mềm giám sát		2,916,667	35,000,000	2,916,667	2,916,667	2,916,667	2,916,667	2,916,667	2,916,667	2,916,667	2,916,667	2,916,667	2,916,667	2,916,667	
D18	18	Chi phí khác / MISC		2,405,646	28,867,750	2,405,646	2,405,646	2,405,646	2,405,646	2,405,646	2,405,646	2,405,646	2,405,646	2,405,646	2,405,646	2,405,646	Dự phòng 5% tổng chi phí hành chính
E	CHI PHÍ DỊCH VỤ/ OUTSOURCING			-	-												
E1	1	Bảo vệ/ Security		380,685,275	4,568,223,300	299,997,500	299,997,500	299,997,500	407,581,200	407,581,200	407,581,200	407,581,200	407,581,200	407,581,200	407,581,200	407,581,200	Dự trữ tăng số lượng nhân viên bảo vệ hợp lý và Hợp đồng với công ty có uy tín để nhân viên bảo vệ làm việc tốt hơn bảo đảm an ninh tòa nhà
E2	2	Vệ sinh/ Cleaning		240,669,475	2,888,033,702	240,669,475	240,669,475	240,669,475	240,669,475	240,669,475	240,669,475	240,669,475	240,669,475	240,669,475	240,669,475	240,669,475	theo hợp đồng
E3	3	Chi phí thuê xe Bus / Shuttle Bus		48,950,000	587,400,000	48,950,000	48,950,000	48,950,000	48,950,000	48,950,000	48,950,000	48,950,000	48,950,000	48,950,000	48,950,000	48,950,000	theo hợp đồng
E4	4	Pool Attendant at GF		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E5	5	Pool Attendant at 15F		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E6	6	Diệt côn trùng / Pest Control		9,020,000	108,240,000	9,020,000	9,020,000	9,020,000	9,020,000	9,020,000	9,020,000	9,020,000	9,020,000	9,020,000	9,020,000	9,020,000	theo hợp đồng
E7	7	Chi phí vệ sinh mặt kính tòa nhà / Façade Cleaning		27,500,000	330,000,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	Dự kiến thực hiện tháng 11.2024
E8	8	Xử lý rác thải sinh hoạt khu CT / Garbage removal for highrise		17,325,000	207,900,000	17,325,000	17,325,000	17,325,000	17,325,000	17,325,000	17,325,000	17,325,000	17,325,000	17,325,000	17,325,000	17,325,000	theo hợp đồng
E9	9	Xử lý rác thải nguy hại khu CT / Harzardous waste removal for highrise		1,100,000	13,200,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	theo hợp đồng
E10	10	Chăm sóc cây xanh Bao gồm chi phí bảo dưỡng, mua đất, cây chống, nhân công tưới nước/ Landscape (Including maintenance, soil, staking, watering)		49,500,000	594,000,000	49,500,000	49,500,000	49,500,000	49,500,000	49,500,000	49,500,000	49,500,000	49,500,000	49,500,000	49,500,000	49,500,000	theo hợp đồng
E11	11	Đánh bóng sàn đá, giặt thảm và làm vệ sinh nội thất/ Marble cladding, wash the carpet,...		550,000	6,600,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	Giặt bọc nệm ghế sofa
E12	12	Dịch vụ khử mùi khu công cộng / Air Refreshener		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E13	13	Mua sách báo / Books		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E14	14	Chi phí chăm sóc hồ cá / Fishing pond management		7,700,000	92,400,000	7,700,000	7,700,000	7,700,000	7,700,000	7,700,000	7,700,000	7,700,000	7,700,000	7,700,000	7,700,000	7,700,000	theo hợp đồng

E15	15	Chi phí hóa chất hồ bơi/Chemical for swimming pool		16,850,000	202,200,000	16,850,000	16,850,000	16,850,000	16,850,000	16,850,000	16,850,000	16,850,000	16,850,000	16,850,000	16,850,000	Trung bình 6 tháng cuối năm 2023
E16	16	Thuê cây trang trí / Landscape		5,500,000	66,000,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	5,500,000	theo hợp đồng
E17	17	Hoa tươi trang trí sảnh lễ tân / Flower for Reception Lobby		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E18	18	Vật tư vệ sinh (túi rác, khăn giấy, khử mùi...)		6,600,000	79,200,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	Trung bình 6 tháng cuối năm 2023
E19	19	Tổ chức HNNCC khu CT/ Condominium conference organizing		2,500,000	30,000,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	Dự kiến tổ chức tháng 04.2024
E20	20	Hoạt động trang trí dịp Lễ hội và tổ chức tiệc/ Event decoration (chỉ tại club house và nhà điều hành)		16,500,000	198,000,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000	Trang trí noel, Tết và Trung thu
E21	21	Vật tư túi rác / Garbage Bag		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E22	22	Bảo hiểm trách nhiệm công cộng/ Public liability Insurance		1,500,000	18,000,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	theo hợp đồng
E23	23	Bảo hiểm khủng bố (bao gồm bạo loạn chính trị) / Terrorism Insurance including Political Violence		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E24	24	Bảo hiểm rủi ro tài sản/ Property damage all risks Insurance		37,500,000	450,000,000	37,500,000	37,500,000	37,500,000	37,500,000	37,500,000	37,500,000	37,500,000	37,500,000	37,500,000	37,500,000	theo hợp đồng
E25	25	Chi phí phần mềm Chủ Đầu Tư trang bị cho dự án / Management Software		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E26	26	Chi phí khác / MISC		4,349,749	52,196,985	3,946,310	3,946,310	4,484,228	4,484,228	4,484,228	4,484,228	4,484,228	4,484,228	4,484,228	4,484,228	Dự trừ 5%
E		VẬN HÀNH - SỬA CHỮA HỆ THỐNG/ MEP OPERATION AND MAINTENANCE		-	-											
Construction / Xây dựng - Architecture / Kiến trúc				-	-											
F1	1	Chi phí liên quan xây dựng kiến trúc / Operation expenses relating to construction / Architecutre		22,575,000	270,900,000	22,575,000	22,575,000	22,575,000	22,575,000	22,575,000	22,575,000	22,575,000	22,575,000	22,575,000	22,575,000	
Elevator / Thang máy				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
F4	2	Chi phí liên quan đến thang máy / Operation expenses relating go elevator		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Electrical system / Hệ thống điện				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
F6	3	Chi phí liên quan đến hệ thống điện / Operation expenses relating to electrical system		4,983,333	59,800,000	4,983,333	4,983,333	4,983,333	4,983,333	4,983,333	4,983,333	4,983,333	4,983,333	4,983,333	4,983,333	Mua đèn chiếu sáng
Generator / Máy phát điện				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
F10	4	Chi phí liên quan đến hệ thống máy phát / Operation expenses relating to generator system		17,108,333	205,300,000	17,108,333	17,108,333	17,108,333	17,108,333	17,108,333	17,108,333	17,108,333	17,108,333	17,108,333	17,108,333	Chi phí mua dầu
Fire alarm & fire fighting system / Hệ thống PCCC				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
F12	5	Chi phí liên quan đến hệ thống PCCC / Operation expenses relating to fire fighting system		468,750	5,625,000	468,750	468,750	468,750	468,750	468,750	468,750	468,750	468,750	468,750	468,750	

66

F41	15	Chi phí liên quan vật tư tiêu hao - dụng cụ kỹ thuật / Operation expenses relating technical consumables and technical tools and equipments		4,608,959	55,307,504	4,608,959	4,608,959	4,608,959	4,608,959	4,608,959	4,608,959	4,608,959	4,608,959	4,608,959	4,608,959	4,608,959	
G	NĂNG LƯỢNG/ ENERGY																
G1	1	Điện công cộng Tòa nhà/ Electricity (public)		366,740,000	4,400,880,000	366,740,000	366,740,000	366,740,000	366,740,000	366,740,000	366,740,000	366,740,000	366,740,000	366,740,000	366,740,000	366,740,000	
G2	2	Tenancy Electricity / Tiền điện khách hàng sử dụng (thu hộ)		27,500,000	330,000,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	27,500,000	phần bổ tiền điện của khách để tính CIT
G3	3	Nước công cộng/ Water (public)		72,402,758	868,833,095	72,402,758	72,402,758	72,402,758	72,402,758	72,402,758	72,402,758	72,402,758	72,402,758	72,402,758	72,402,758	72,402,758	
CỘNG CHI PHÍ CHƯA BAO GỒM ĐẦU TƯ BAN ĐẦU/ Total (Initial investment exclusive)			THỜI GIAN KHẤU HAO (THÁNG)	2,169,487,161	26,033,845,936	2,088,395,947	2,088,395,947	2,088,395,947	2,196,517,566	2,196,517,566	2,196,517,566	2,196,517,566	2,196,517,566	2,196,517,566	2,196,517,566	2,196,517,566	
H	CHI PHÍ ĐẦU TƯ BAN ĐẦU/ INITIAL INVESTMENT			-	-												
CHI PHÍ ĐẦU TƯ BAN ĐẦU/ INITIAL INVESTMENT				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lãi/(Lỗ) trước VAT/ P/L before tax				36,852,073	442,224,881	94,756,959	94,756,959	94,756,959	17,550,445	17,550,445	17,550,445	17,550,445	17,550,445	17,550,445	17,550,445	17,550,445	
				-													

I		ƯỚC TÍNH VAT PHẢI NỘP KHÁC HÀNG THÁNG															
	1	Tổng thuế VAT đầu ra theo ngân sách (chỉ tính các chi phí phân bổ doanh thu ngoài)															
	1.1	Thuế GTGT đầu ra 10%		13,782,232	165,386,790	11,674,384	11,674,384	11,674,384	14,484,848	14,484,848	14,484,848	14,484,848	14,484,848	14,484,848	14,484,848	14,484,848	
	1.2	Thuế GTGT đầu ra 5%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	2	Tổng thuế VAT đầu vào theo ngân sách (chỉ tính chi phí phân bổ doanh thu ngoài)		-	-												
	2.1	Thuế GTGT khấu trừ 10%		8,301,057	99,612,685	8,301,057	8,301,057	8,301,057	8,301,057	8,301,057	8,301,057	8,301,057	8,301,057	8,301,057	8,301,057	8,301,057	Loại phần tiền điện chi hộ khách hàng do chi có VAT đầu ra không có VAT đầu vào.
	2.2	Thuế GTGT khấu trừ 5%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3	Ước tính thuế VAT phải nộp trong kỳ (3) = (1) - (2)		5,481,175	65,774,105	3,373,327	3,373,327	3,373,327	6,183,791	6,183,791	6,183,791	6,183,791	6,183,791	6,183,791	6,183,791	6,183,791	

L		ƯỚC TÍNH THUẾ TNDN (CIT) PHẢI ĐÓNG CHO CÁC KHOẢN DOANH THU PHỤ TRỢI (LÀ CÁC KHOẢN THU KHÁC NGOÀI PHÍ QUẢN LÝ THU CƯ DÂN)			
---	--	--	--	--	--

		CIT tạm tính theo doanh thu phụ trội và chi phí thực tế phát sinh theo doanh thu phụ trội																	
		1. Doanh thu chịu thuế phụ trội năm 2024 (không bao gồm PQL)																	
		Doanh thu bãi xe vắng lái		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Doanh thu khác		137,822,325	1,653,867,898	116,743,845	116,743,845	116,743,845	144,848,485	144,848,485	144,848,485	144,848,485	144,848,485	144,848,485	144,848,485	144,848,485	144,848,485	144,848,485	144,848,485
		2. Chi phí thực tế phân bổ doanh thu ngoài																	
		Chi phí bãi xe		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Chi phí phân bổ theo tỷ lệ doanh thu (loại chi phí đích danh)		108,010,571	1,296,126,847	108,010,571	108,010,571	108,010,571	108,010,571	108,010,571	108,010,571	108,010,571	108,010,571	108,010,571	108,010,571	108,010,571	108,010,571	108,010,571	108,010,571
		3. Thu nhập tính thuế CIT (3) = (1) - (2)		29,811,754	357,741,050	8,733,274	8,733,274	8,733,274	36,837,914	36,837,914	36,837,914	36,837,914	36,837,914	36,837,914	36,837,914	36,837,914	36,837,914	36,837,914	36,837,914
		4. Thuế suất CIT		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
		5. Thuế CIT (5) = (3) x (4)		5,962,351	71,548,210	1,746,655	1,746,655	1,746,655	7,367,583	7,367,583	7,367,583	7,367,583	7,367,583	7,367,583	7,367,583	7,367,583	7,367,583	7,367,583	7,367,583
Lãi/(Lỗ) sau VAT phải nộp và PIT / P/L after VAT and PIT				25,408,547	304,902,566	89,636,977	89,636,977	89,636,977	3,999,071	3,999,071	3,999,071	3,999,071	3,999,071	3,999,071	3,999,071	3,999,071	3,999,071	3,999,071	3,999,071

NGÂN SÁCH QUỸ BẢO TRÌ 2024 – SINKING FUND BUDGET 2024

Hiện tại, thời điểm hội nghị đã là tháng 05/2024, trường hợp các hạng mục sửa chữa trong Quỹ Bảo trì không triển khai và thanh toán kịp trong năm 2024 sẽ thực hiện trong năm 2025.

No. / STT	ITEMS / HẠNG MỤC		WARRANTY DEADLINE / NGÀY HẾT BẢO HÀNH	DESCRIPTION / TÊN SẢN PHẨM	Original / Xuất Xứ	SPECIFICATIONS / QUY CÁCH	UNIT / ĐƠN VỊ TÍNH	QTY / SL	PRICE / ĐƠN GIÁ	TOTAL / THÀNH TIỀN (vnd/ tổng)	Allocate code / Mã phân bổ	MONTHLY DEPRECIATION / KHẤU HAO THEO THÁNG	MONTHLY EXPENSES / CHI PHÍ/ THÁNG (Operation budget / quỹ VH)	MONTHLY EXPENSES / CHI PHÍ/ THÁNG (Maintenance budget / quỹ BT)	CBRE comments
									TỔNG =	19,504,035,504			101,202,709	1,524,133,583	
1	Construction / Xây dựng - Architecture / Kiến trúc (Façade, cửa kính, canopy, nhôm kính)	a	The first year after installation / Năm đầu tiên sau lắp đặt	Structural verification / Kiểm định kết cấu					-			12	-	-	
				Structural treatment / Xử lý nứt kết cấu					-			12	-	-	
				Sửa chữa hệ thống bơm hồ tiêu cảnh tầng 17 tháp 1			Gói	1	30,000,000	30,000,000	BT	12	-	2,500,000	
				Sửa chữa, chống thấm hồ tiêu cảnh, bê cân bằng sửa chữa hoàn thiện lại mặt đá hồ tiêu cảnh tầng 17 tháp 1			m2	18	1,000,000	18,000,000	BT	12	-	1,500,000	
				Sửa chữa, chống thấm mương tràn và bê cân bằng hồ tiêu cảnh tầng 17 tháp 1			m2	9	500,000	4,500,000	BT	12	-	375,000	
				Sửa chữa sàn gỗ tầng 17 tháp 1			m2	140	2,035,000	284,900,000	BT	12	-	23,741,667	
				Sửa cửa cuốn và cửa 2 cánh nhà rác P1 (cửa chống cháy)			Gói	1	110,000,000	110,000,000	BT	12	-	9,166,667	Cập nhật theo báo giá của nhà cung cấp
				Sửa chữa sàn gạch hành lang các tầng (5 tháp)			Gói	1	90,000,000	90,000,000	BT	12	-	7,500,000	
				Sửa chữa gạch và son phòng Sauna			Gói	1	95,000,000	95,000,000	BT	12	-	7,916,667	
				Quy hoạch và sơn lại ô đậu xe 3 tầng (P2, M, P3)			Gói	1	195,000,000	195,000,000	VH	12	16,250,000	-	
				Sửa chữa văn phòng BQL			Gói	1	75,000,000	75,000,000	VH	12	6,250,000	-	
				Waterproofing structural treatment / Xử lý thấm kết cấu			Căn hộ	8	10,000,000	80,000,000	BT	12	-	6,666,667	Chi phí xử lý thấm mặt ngoài. Dự trừ 8 căn/năm
		b	The first year after	Public wall painting / Sơn nước	Vietnam	Các loại	Thùng 18 L	8	2,500,000	20,000,000	BT	12	-	1,666,667	Touch-up certain area caused by user that not covred by term of DLP

installation / Năm đầu tiên sau lắp đặt	vách khu vực công cộng											
	Ceiling painting Area /Sơn nước trần khu vực ...					-		12	-	-		
	Primer / Sơn lót (sơn nước)					-		12	-	-		
	Putty / Bột trét (sơn nước)		20kg/bao		3	300,000	900,000	VH	12	75,000	-	
	Public area oil painting/ Sơn dầu khu vực công cộng	Vietnam	Các loại	Thùng 2 kG	5	3,500,000	17,500,000	BT	12	-	1,458,333	Touch-up certain area caused by user that not covred by term of DLP
	Primer / Sơn lót (sơn dầu)					-		12	-	-		
	Anti- rust painting / Sơn chống sét gỉ	Vietnam		Thùng 2 kG	1	1,200,000	1,200,000	BT	12	-	100,000	Some rusty of steel need touch-up that might not be responsible by CTC
	Epoxy coating painting area.../ Sơn phủ Epoxy khu vực ...					-		12	-	-		
	Underwater glue area.../ Keo dán dưới nước khu vực ...					-		12	-	-		
	Sand / Cát				20	100,000	2,000,000	BT	12	-	166,667	
	P300 cement / Xi măng P300	Vietnam	P300	Bao 50 kG	10	180,000	1,800,000	BT	12	-	150,000	Some ninus repair work for damaned by user
	Silicon / Keo silicon				25	55,000	1,375,000	BT	12	-	114,583	
	Sikalatex waterproofing / Sika Latex chống thấm				1	1,500,000	1,500,000	BT	12	-	125,000	
	Dog glue / Keo con chó	Vietnam				-		12	-	-		Some ninus repair work for damaned by user
	Metal glue / Keo dán sắt				10	10,000	100,000	BT	12	-	8,333	
	AB glue / Keo AB	Vietnam		1 kG/ set	10	320,000	3,200,000	BT	12	-	266,667	Some ninus repair work for damaned by user
	Granite glue / Keo dán đá					-		12	-	-		
	Panasonic floor hinge / Bản lề sàn Panasonic				5	4,500,000	22,500,000	BT	12	-	1,875,000	
	Leaf hinge / Bản lề lá				10	75,000	750,000	BT	12	-	62,500	
	Bản lề kẹp cửa kính				5	450,000	2,250,000	BT	12	-	187,500	
	tay nắm cửa kính				2	500,000	1,000,000	BT	12		83,333	
	tay nắm cửa trục kỹ thuật, hòng rác				20	800,000	16,000,000	BT	12		1,333,333	
	Khóa từ sảnh				4	1,300,000	5,200,000	BT	12		433,333	
	Cùi chỏ hơi				5	1,300,000	6,500,000	BT	12		541,667	
	Round handle door lock / Ổ khóa cửa tay nắm tròn					-		12	-	-		

		c	The first year after installation / Năm đầu tiên sau lắp đặt	Other upgrades / Các nâng cấp khác				1	8,000,000	8,000,000	BT	12	-	666,667	
										-		12	-	-	
										-		12	-	-	
										1,094,175,000			22,575,000	68,606,250	
2	Elevator / Thang máy	a	The first year after installation / Năm đầu tiên sau lắp đặt	Elevator maintenance package / Gói bảo trì thang máy				12	211,186,000	2,534,232,000	BT	12	-	211,186,000	
				Consummable spare parts / Phụ tùng thay thế khi bảo trì				1	400,000,000	400,000,000	BT	12	-	33,333,333	
			The first year after installation / Năm đầu tiên sau lắp đặt	Other consumbale, light...Bóng đèn, linh tinh						-		12	-	-	
				Battery / Bình điện (Bộ ERD/ EBOPS)						-		12	-	-	
				Thay mới 21 bộ ARD cho 21 thang máy						-		12	-	-	Ngân sách không cho phép, đồng thời hệ thống chuyển đổi điện tự động (ATS) đã được sửa chữa.
		b		Elevator auditing / Kiểm định thang máy						-		12	-	-	
										2,934,232,000			-	244,519,333	
3	Electrical system & main distribution board, emergency lighting / Hệ thống điện trung tâm và các tủ phân phối, đèn chiếu sáng, đèn khẩn	a	The first year after installation / Năm đầu tiên sau lắp đặt	Bảo trì MSB - Bus way				1	81,000,000	81,000,000	BT	12	-	6,750,000	
				Capacitor control panel / Bộ điều khiển tụ bù				1	2,800,000	2,800,000	BT	12	-	233,333	
				MCCB				2	1,000,000	2,000,000	BT	12	-	166,667	
				Cos lighting / Đèn báo pha	Trung quốc	Xanh - Đỏ - Vàng	cái	50	8,500	425,000	BT	12	-	35,417	In normal practice, bulb not covered during DLP
				Fuse / Cầu chì	Việt Nam	5A/ 6A	Cái	50	6,000	300,000	BT	12	-	25,000	In normal practice, fuses not covered during DLP
				Ventilation fan / Quạt làm mát tủ điện				2	400,000	800,000	BT	12	-	66,667	
				Contactor 22A				3	500,000	1,500,000	BT	12	-	125,000	
				Contactor 9A				3	400,000	1,200,000	BT	12	-	100,000	
				Battery / Bình điện UPS				1	1,200,000	1,200,000	BT	12	-	100,000	
				Conjunction relay / Rơ le trung gian				10	90,000	900,000	BT	12	-	75,000	
				OVR/UVR						-		12	-	-	
		b	The first year after installation / Năm đầu tiên sau lắp đặt	Maintain the electrical distribution board / Bảo trì các tủ phân phối tầng						-		12	-	-	

				Contactor / Cb tếp 25A				5	70,000	350,000	BT	12	-	29,167	
				Contactor / CB đôi 25A						-	BT	12	-	-	
				Timer và timer thời gian sao tam giác	Hàn Quốc	Panasonic TB17N	Cái	5	490,000	2,450,000	BT	12	-	204,167	
				Vật tư phụ khác "băng keo, dây điện, cos..."	Việt Nam		Gói	1	5,000,000	5,000,000	BT	12	-	416,667	
				Kiểm định hệ thống tiếp địa, thu sét	Việt Nam		Điểm	21	380,952	8,000,000	VH	12	666,667	-	
				Pin cho đèn exit hành lang và tầng hầm (193 Đèn)	Trung quốc	1,2vdc-800mmAh	Cục	50	40,000	2,000,000	BT	12	-	166,667	
				Pin cho đèn khẩn cấp cầu thang bộ (360 đèn, 6 tắc)	Starlite	3,6vdc - 2000Ah	Cái	100	110,000	11,000,000	BT	12	-	916,667	
				Mua đèn EXIT mới	Việt Nam		Cái	150	275,000	41,250,000	BT	12	-	3,437,500	
				Mua đèn khẩn âm trần (210 đèn)	Việt Nam		Cái	150	354,000	53,100,000	BT	12	-	4,425,000	
				Mua đèn thoát hiểm cầu thang	Việt Nam		cái	315	518,400	163,296,000	BT	12	-	13,608,000	Chi phí bao gồm chi phí và nhân công lắp đặt kèm vật tư phụ
				Đèn chiếu sáng hành lang , SHCĐ , phòng chơi trẻ em trong nhà,WC (loại âm trần), 330 đèn	Philip		Bóng	350	148,000	51,800,000	VH	12	4,316,667	-	Nhằm giảm chi phí cho QBT, Số lượng này được mua bằng QVH
				Đèn âm hồ bơi	Philip		Bộ	5	1,500,000	7,500,000	BT	12	-	625,000	
				Đèn trụ lanscape (259 đèn), bóng 9w	Philip	9W	Bóng	50	45,000	2,250,000	BT	12	-	187,500	
				Đèn hắt lên tháp (6 đèn)	Philip	400W	Đèn	2	2,000,000	4,000,000	BT	12	-	333,333	
				Năm đầu tiên sau lắp đặt	Mua đèn chiếu sáng		cái	600	148,000	88,800,000	BT	12	-	7,400,000	
										-			-	-	
4	Generator / Máy phát điện	a	The first year after installation / Năm đầu tiên sau lắp đặt	Bảo trì định kỳ cho3 máy 2000 KVA	DP		Máy	3		77,000,000	BT	12	-	6,416,667	Theo hợp đồng
				Lọc tách nước	DP		Cái	4	4,500,000	18,000,000	BT	12	-	1,500,000	
				Lọc dầu	DP		Cái	4	850,000	3,400,000	BT	12	-	283,333	
				Lọc nhớt	DP		Cái	10	1,580,000	15,800,000	BT	12	-	1,316,667	
				Lọc gió	DP		Cái	8	4,250,000	34,000,000	BT	12	-	2,833,333	
				Nước mát	DP		Kg	120	280,000	33,600,000	BT	12	-	2,800,000	
				Nhớt máy	DP		Lít	600	140,000	84,000,000	BT	12	-	7,000,000	
				Nước tinh khiết đóng chai. 18.9L/bình			Bình	60	35,000	2,100,000	BT	12	-	175,000	
				Bình ắc quy 200A	Việt Nam		Bình	4	4,000,000	16,000,000	BT	12	-	1,333,333	

		b		Nhiên liệu chạy máy. Dự tính 10,000L	Việt Nam	DO 0.5%S	Lit	10,000	20,530	205,300,000	VH	12	17,108,333	-	
				Thay bộ ECU cho MPD số 1			Bộ	1	241,000,000	241,000,000	BT	12	-	20,083,333	
				Bộ điều khiển Intelligent NT, bao gồm màn hình	DP	COMAP	Bộ	3	42,000,000	126,000,000	BT	12	-	10,500,000	
				Phần mềm cài đặt	DP		Gói	3	6,000,000	18,000,000	BT	12	-	1,500,000	
				Chi phí cấp đặt và cài đặt bộ điều khiển và màn hình	DP		Gói	3	4,000,000	12,000,000	BT	12	-	1,000,000	Contingency cost, to provide electricity in case of city power black-out
		d		Dự phòng sửa chữa hư hỏng phát sinh	DP		Gói	1	70,000,000	70,000,000	BT	12	-	5,833,333	
											956,200,000			17,108,333	62,575,000
5	Hệ thống PCCC	a	The first year after installation / Năm đầu tiên sau lắp đặt	bảo trì hệ báo cháy trung tâm (2 tủ) và hệ BMS	Notifier, Anh Nguyên		Hệ	1	310,000,000	310,000,000	BT	12	-	25,833,333	hợp đồng 2 năm với tổng chi phí 710tr. Đây là chi phí cho 1 năm 2024
				Bảo trì hệ thống bơm chữa cháy (tầng hầm, tầng mái), quạt tạo áp.	VN		Hệ	1	367,500,000	367,500,000	BT	12	-	30,625,000	
				Nạp sạc bình chữa cháy CO2 (324 bình 5Kg)	VN		Bình	150	37,500	5,625,000	VH	12	468,750	-	
				Nạp sạc bình chữa cháy Bột (531 bình 8 kg)	VN		bình	531	37,500	19,912,500	BT	12	-	1,659,375	
				Nạp sạc bình chữa cháy Bột (9 bình 35kg)	VN		bình	9	800,000	7,200,000	BT	12	-	600,000	
				Nạp sạc quả cầu chữa cháy Bột (bình 8kg)			bình	7	37,500	262,500	BT	12	-	21,875	
				Đầu báo khói, nhiệt địa chỉ	Trung quốc		Cái	200	1,500,000	300,000,000	BT	12	-	25,000,000	
				đầu báo khói thường	Trung quốc		Cái	0	-	-	BT	12	-	-	
				Module điều khiển	Trung quốc		Cái	10	1,700,000	17,000,000	BT	12	-	1,416,667	
				Board nguồn phụ			Cái	2	19,000,000	38,000,000	BT	12	-	3,166,667	
				Nút nhấn địa chỉ			cái	15	1,100,000	16,500,000	BT	12	-	1,375,000	
				Quản lại động cơ bơm điện			Gói	1	70,000,000	70,000,000	BT	12	-	5,833,333	
				Recharge CO2 / Nạp bình CO2 (do sử dụng)						-	-	-			
									1,152,000,000			468,750	95,531,250		
6	CCTV	a	The first year after installation / Năm đầu tiên sau lắp đặt	Bảo trì, cài đặt phần mềm	Việt Nam	Nhà thầu	Gói	1	10,000,000	10,000,000	BT	12	-	833,333	
				Chuột điều khiển camera	Trung quốc		Cái	3	100,000	300,000	BT	12	-	25,000	
				Camera P2, M, G, P3	Trung quốc		Cái	18	900,000	16,200,000	BT	12	-	1,350,000	
				Camera thang máy	Trung quốc		Cái	2	2,200,000	4,400,000	BT	12	-	366,667	

b				Bộ nguồn	Trung quốc	220V-12VDC-2A	Cái	3	100,000	300,000	BT	12	-	25,000	
				Đề xuất lắp mới UPS cho camera	Trung quốc		Hệ	1	33,000,000	33,000,000	BT	12	-	2,750,000	
				Phụ kiện linh tinh (Jack BNC)	Trung quốc		Gói	1	5,000,000	5,000,000	BT	12	-	416,667	
				Màn hình TIVI			Cái	1	17,000,000	17,000,000	BT	12	-	1,416,667	
				Cài tạo và nâng cấp hệ thống CCTV			Gói	1	1,650,000,000	1,650,000,000	BT	12	-	137,500,000	
										1,736,200,000			-	5,350,000	
7	PA	a	The first year after installation / Năm đầu tiên sau lắp đặt	Maintenance system / Bảo trì hệ thống	Việt Nam		Gói	1	10,000,000	10,000,000	BT	12	-	833,333	
				Repair Ceiling speaker, wall mount speaker / Sửa chữa Loa trần, gắn tường	Trung Quốc		Gói	1	70,000,000	70,000,000	BT	12	-	5,833,333	
		b		Repair controller, applifier / Sửa chữa Controller, applifier			Gói	1	150,000,000	150,000,000	BT	12	-	12,500,000	
		c		Miscellaneous / Phụ tùng linh tinh (cáp, đầu cốt ...)	Taiwan	Bình Long 200AH	Cái	1	33,000,000	33,000,000	BT	12	-	2,750,000	Thay thế accy cho hệ up
										263,000,000			-	21,916,667	
8	Access Control	a	The first year after installation / Năm đầu tiên sau lắp đặt	Maintenance, program system / Bảo trì, lập trình hệ thống			1	Gói	23,000,000	23,000,000	BT	12	-	1,916,667	Sửa chữa hệ thống
				Rough card access / Phôi card access (Cư dân, hư do sử dụng)			Cái	150	110,000	16,500,000	VH	12	1,375,000	-	
				Accessory / Phụ tùng linh tinh			Gói	1	12,000,000	12,000,000	BT	12	-	1,000,000	Dự phòng hư 02 đầu đọc thẻ/năm
										51,500,000			1,375,000	2,916,667	
9	Video/ Audio phone		The first year after installation / Năm đầu tiên sau lắp đặt	Maintenance, program system / Bảo trì, lập trình hệ thống						-			-	-	
				Cài tạo nâng cấp hệ thống Video call			HT	1	6,300,000,000	6,300,000,000	BT	12	-	525,000,000	Cài tạo hệ thống intercom. Chi phí trên là phương án thay mới 100% bao gồm trực và màn hình trong căn hộ. Pa2:3 tỷ 6(cư dân tự thay màn hình trong căn hộ với chi phí) . Pa3: 4 tỷ 6, tòa nhà Lisen trong căn hộ và cư dân điều khiển qua điện thoại - 1 căn hộ kết nối được 6 điện thoại (không sử dụng màn hình trong căn hộ)
				Accessory / Phụ tùng linh tinh						-			-	-	
										6,300,000,000			-	525,000,000	
10	ACMV / ĐHKK và thông gió	a	The first year after installation /	Maintenance air condition (elevator, lobby) / Bảo trì	Việt Nam		Gói	1	63,500,000	63,500,000	BT	12	-	5,291,667	

			Năm đầu tiên sau lắp đặt	máy lạnh (thang máy, sảnh ...)												
				Dự phòng sửa chữa (gas, board, motor...)	Việt Nam			Gói	1	270,000,000	270,000,000	BT	12	-	22,500,000	
				Control panel repair / Sửa chữa tủ điều khiển, mạch điều khiển					1		-		12	-	-	
				Gas máy lạnh R410A (bình 12kg)						-		12	-	-		
				Dự phòng sửa chữa máy nén Compressor (máy nén gas)				Gói	2	70,000,000	140,000,000	BT	12	-	11,666,667	
				Rewind /repair motor fan, Miscellaneous / Quấn, sửa chữa mô tơ quạt, phụ tùng linh tinh					1		-		12	-	-	
		b		Third party qualification report / Báo cáo kiểm định	Việt Nam				-		12	-	-			
									473,500,000			-	39,458,333			
11	CarParking	a	The first year after installation / Năm đầu tiên sau lắp đặt	Cải tạo và nâng cấp hệ thống bãi xe.			Gói	1	280,000,000	280,000,000	BT	12	-	23,333,333		
				Phụ tùng dự phòng thay thế khi có hư hỏng (đầu đọc thẻ, thanh chắn , motor barrier....)	Việt Nam		Gói	1	20,000,000	20,000,000	BT	12	-	1,666,667		
										300,000,000			-	25,000,000		
12	Water supply & drainage system / Hệ thống cấp thoát nước - Nhà VS công cộng	a	The first year after installation / Năm đầu tiên sau lắp đặt	Sửa chữa bơm (bơm cấp, bơm chìm, bơm tăng áp ...)	Việt Nam		Bơm	3	8,000,000	24,000,000	BT	12	-	2,000,000		
				Phụ tùng sửa chữa tủ điều khiển bơm (bơm cấp, bơm chìm, bơm tăng áp ...)	Việt Nam		Gói	1	10,000,000	10,000,000	BT	12	-	833,333		
				Sửa chữa hoàn trả hoạt động auto cho tủ điều khiển bơm nước SH tháp 3, 4, 5	Việt Nam	Sunlight	Gói	1	20,000,000	20,000,000	BT	12	-	1,666,667		
				Sửa chữa bồn nước tầng mái bị rò rỉ nước trên tháp 2, 3, 4, 5.	Việt Nam	Alo Thợ	Gói	1	54,500,000	54,500,000	BT	12	-	4,541,667	Đã thực hiện	
				Thay van giảm áp trực cấp nước 05 tháp			Cái	10	30,000,000	300,000,000	BT	12		25,000,000		
				Thay van 1 chiều và van khoá hệ thống bơm tăng áp 5 tháp			Bộ	10	1,400,000	14,000,000	BT	12		1,166,667		

				Thay mới cụm ống Góp bơm nước sinh hoạt T3, T4, T5			Bộ	1	90,000,000	90,000,000	BT	12		7,500,000	
				Vật tư linh tinh ống PVC linh tinh (keo, cao su non, bít ống ...)	Việt Nam		Gói	1	10,000,000	10,000,000	VH	12	833,333	-	
				Bảo trì và vệ sinh bể nước tầng P1 và tầng mái trên các tháp	Việt Nam	Định kỳ 1 năm/lần	Lần	1	35,000,000	35,000,000	VH	12	2,916,667	-	
				Domestic water test / Kiểm định nước sinh hoạt	Việt Nam	Định kỳ 6 tháng/lần	Lần	2	9,000,000	18,000,000	VH	12	1,500,000	-	
										575,500,000			5,250,000	42,708,333	
13	Swimming pool & function room / Hệ thống hồ bơi và phòng chức năng (Gym, Sauna, Yoga ...)	a	The first year after installation / Năm đầu tiên sau lắp đặt	Thay thế bồn lọc bị hư	Việt nam		Bình	6	23,500,000	141,000,000	BT	12	-	11,750,000	
				dự trù sửa quần lại motor	Việt nam		Máy	4	2,000,000	8,000,000	BT	12	-	666,667	
				Sửa chữa tủ điều khiển	Việt nam		Gói	1	8,000,000	8,000,000	BT	12	-	666,667	
				Phụ kiện thay thế: Van, ống,	Việt nam		Gói	1	5,000,000	5,000,000	BT	12	-	416,667	
				Sửa chữa, nâng cấp sàn gỗ hồ bơi	Việt nam		Gói	1	1,600,000,000	1,600,000,000	BT	12	-	133,333,333	
				Mua ván sàn hồ bơi	Việt nam		gói	1	20,000,000	20,000,000	VH	12	1,666,667	-	Thay thế ván sàn hồ bơi
				thay thế bơm định lượng	Việt nam		cái	1	3,500,000	3,500,000	BT	12	-	291,667	
				Dự phòng sửa chữa thiết bị phòng Sauna			Gói	1	12,000,000	12,000,000	VH	12	1,000,000	-	
				Dự phòng thay thiết bị phòng Sauna			Gói	1	15,000,000	15,000,000	VH	12	1,250,000	-	
				Dự phòng cải tạo, sửa chữa hệ thống đường ống kỹ thuật hồ bơi			Gói	1	140,000,000	140,000,000	BT	12	-	11,666,667	
				Dự phòng chống thấm hồ bơi			Gói	1		-	BT	12	-	-	
				Sửa chữa, thay mới 02 bộ lọc hồ cá Koi			Cái	2	23,500,000	47,000,000	VH	12	3,916,667	-	
				Sửa chữa thiết bị hồ cá Koi			Gói	1	12,000,000	12,000,000	VH	12	1,000,000	-	
b		Sửa chữa, nâng cấp thiết bị phòng Gym			Gói	1	150,000,000	150,000,000	VH	12	6,416,667	-			
									2,161,500,000			21,333,333	158,791,667		
14	Sewage treatment system / Hệ thống XLNT (STP)	a		Hợp đồng bảo trì hệ thống đảm bảo chất lượng nước đầu ra	Việt Nam		Gói	1	290,000,000	290,000,000	BT	12	-	24,166,667	
		b	The first year after installation /	Sửa chữa/ quần mô tơ bơm,máy thổi khí	Việt Nam		Cái	3	2,000,000	6,000,000	BT	12	-	500,000	
		c	Năm đầu tiên sau lắp đặt	Hút bể phốt			Gói	1	180,000,000	180,000,000	BT	12	-	15,000,000	

		d		Báo cáo giám sát môi trường			Gói	1	32,000,000	32,000,000	VH	12	2,666,667	-	
		e		Xin giấy phép môi trường			gói	1	250,000,000	250,000,000	VH	12	20,833,333	-	
		f		Vật tư phụ cho sửa chữa nhỏ			gói	1	10,000,000	10,000,000	BT	12	-	833,333	
										768,000,000			23,500,000	40,500,000	
13	LPG	a	Không có hệ thống này	Bảo trì hệ thống Gas						-			-	-	
				Đầu dò gas trung tâm											
				Đầu dò gas căn hộ					-			-	-		
				Các chi phí linh kiện phụ					-			-	-		
		b		Kiểm định đường ống gas định kỳ									-	-	
										-			-	-	
15	Consumable material & Technical tool / Vật tư tiêu hao phụ - Dụng cụ kỹ thuật			Công dụng cụ cho bộ phận kỹ thuật	VN		gói	1	55,307,504	55,307,504	VH	12	4,608,959	-	
										55,307,504			4,608,959	-	