

TỜ TRÌNH SỐ 01

DỰ TRỪ KINH PHÍ SỬ DỤNG QUỸ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG NĂM 2025 - 2026

TT	HẠNG MỤC	SL	ĐVT	SỐ LẦN THỰC HIỆN/NĂM	ĐƠN GIÁ DỰ KIẾN (VNĐ)	THÀNH TIỀN DỰ KIẾN (VNĐ)				ĐƠN VỊ THỰC HIỆN (Dự kiến)	GHI CHÚ
						Kế hoạch năm 2025-2026	Thực hiện năm 2024-2025	Chênh lệch (%)			
I	HỆ THỐNG THANG MÁY										
A	BẢO TRÌ ĐỊNH KỲ(Bắt buộc thực hiện)					217,728,000	217,728,000	-	0%		
1	Bảo trì định kỳ thang máy 16 điểm dừng (thực hiện 01 lần/tháng)	14	Thang	12	1,296,000	217,728,000	217,728,000	-	0%	Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	
B	BẢO TRÌ PHÁT SINH (Thực hiện khi có phát sinh hư hỏng)					788,084,800	142,177,286	645,907,514	454%		
1	Chi phí mua bình ắc quy thay thế trong tủ cứu hộ thang máy: - Số lượng thang dự kiến thay bình 12V-17Ah: 10 thang - Số lượng bình ắc quy/thang: 04 cái/thang.	10	Thang	1	6,000,000	60,000,000	49,819,286	10,180,714	20%	Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	Năm 2024-2025 đã thực hiện
2	Chi phí mua shoes đôi trọng thang thay thế: Số lượng thang dự kiến thay shoe điều hướng đôi trọng thang máy: 07 thang (4 cái/thang)	7	Thang	1	5,258,000	36,806,000	57,838,000	- 21,032,000	-36%	Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	Đơn giá giữ nguyên nhưng giảm số lượng thiết bị 2025.
3	Chi phí thay cáp tải thang máy và Puli thang máy: -Số lượng thang thay cáp tải và Puli thang máy : 04 thang (SL1 Block A, PL1 Block D, PL2 Block D, SL1 Block D) -Số lượng cáp/Puly/thang: 04/04 sợi/buly/thang.	4	Thang	1	135,449,200	541,796,800	-	541,796,800	100%	Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	Theo báo cáo ngày 4/6/2025 của Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam
4	Chi phí lắp đặt nắp cáp tải, cáp cửa thang máy. Số lượng dự kiến 04/14 thang	4	Thang	Khi có phát sinh	6,000,000	24,000,000	-	24,000,000	100%	Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	Năm 2024 chưa thực hiện
5	Nút nhấn gọi tầng thang máy các Block. Số lượng dự kiến 08 nút/14 thang.	8	Nút	Khi có phát sinh	1,800,000	14,400,000	-	14,400,000	100%	Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	Năm 2024 chưa thực hiện
6	Chi phí mua shoe cabin thang thay thế: Số lượng thang dự kiến thay shoe điều hướng cabin thang máy: 04 thang (4 cái/thang)	4	Thang	Khi có phát sinh	2,714,800	10,859,200	-	10,859,200	100%	Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	Năm 2024 chưa thực hiện
7	Cao su đệm bộ bảo tải số lượng 14 thang.	46	Cái	Khi có phát sinh	253,000	11,638,000	-	11,638,000	100%	Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	Từ năm 2019 đến nay chưa thực hiện.
8	Bao che nút nhấn thang máy	12	Cái	Khi có phát sinh	455,400	5,464,800	-	5,464,800	100%	Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	Từ năm 2019 đến nay chưa thực hiện.
9	Guốc cửa ca bin thang máy.	20	Cái	Khi có phát sinh	750,000	15,000,000	-	15,000,000	100%	Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	Từ năm 2019 đến nay chưa thực hiện.
10	Bảo trì hệ thống kiểm soát thẻ từ thang máy	14	Thang	4	600,000	33,600,000	-	33,600,000	100%	Thuê ngoài	Từ năm 2019 đến nay chưa thực hiện.
11	Chi phí thay board quét thẻ từ thang máy - Số lượng dự kiến thay board: 4 cái - Số lượng board/thang: 01 cái/thang.	4	Board	1	8,630,000	34,520,000	34,520,000	-	0%	Thuê ngoài	
II	HỆ THỐNG PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY										
A	BẢO TRÌ ĐỊNH KỲ(Bắt buộc thực hiện)					189,548,200	188,471,880	1,076,320	0.57%		

TT	HẠNG MỤC	SL	ĐVT	SỐ LẦN THỰC HIỆN/NĂM	ĐƠN GIÁ DỰ KIẾN (VNĐ)	THÀNH TIỀN DỰ KIẾN (VNĐ)				ĐƠN VỊ THỰC HIỆN (Dự kiến)	GHI CHÚ
						Kế hoạch năm 2025-2026	Thực hiện năm 2024-2025	Chênh lệch (%)			
1	Bảo trì định kỳ hệ thống Phòng cháy & Chữa cháy Khu vực cộng đồng Block A, B, C, D và tầng hầm - Kiểm tra, bảo trì hệ thống báo cháy, hệ thống quạt tầng áp, hút khói, Hệ thống bơm chữa cháy và tủ điều khiển. Hệ chữa cháy vách tường và chữa cháy tự động Sprinkler, trạm bơm chữa cháy (bao gồm: thay vật tư lọc nhớt, lọc dầu, lọc gió ... trong đợt bảo dưỡng định kỳ động cơ diesel)	1	Toàn hệ thống	2	82,574,100	165,148,200	165,148,200	-	0%	Công ty TNHH DJ. VIETNAM	
2	Đo điện trở đất hệ thống chống sét định kỳ và đo thông mạch đường dây thoát sét.	2	Điểm	1	1,700,000	3,400,000	3,672,000	- 272,000	-7%	Công ty Kiểm Định An Toàn 3	Theo giá thị trường
3	Nạp lại bình chữa cháy CO2, loại MT3 (Tổng trọng lượng: 200 bình x 3kg/bình) Nạp lại bình chữa cháy dạng bột ABC, loại MFZL4 (Tổng trọng lượng: 200 bình x 4kg/bình) Nạp lại bình chữa cháy dạng bột ABC, loại 6kg/bình (Tổng trọng lượng: 16bình x 6kg/bình) Nạp lại bình chữa cháy CO2, loại MT8 (Tổng trọng lượng: 04bình x 8kg/bình) Nạp lại bình chữa cháy dạng bột ABC, loại MFZL5 (Tổng trọng lượng: 02bình x 5kg/bình)	1	Gói	1		21,000,000	19,651,680	1,348,320	7%	Công ty TNHH DJ. VIETNAM	Theo giá thị trường
B	BAO TRÌ PHÁT SINH (Thực hiện khi có phát sinh hư hỏng)					246,445,000	62,042,854	184,402,146	297%		
1	Nút gạt khẩn PCCC	1	Cái		4,816,520	4,816,520	4,816,520		0%		
2	Chi phí mua Module điều khiển ngõ ra cho còi báo cháy (DCP-SOM-A). Số lượng 04/04 Block	3	Cái	Khi có phát sinh	1,500,120	4,500,360	1,500,120	3,000,240	200%	Mua ngoài	
3	Chi phí mua cuộn vòi chữa cháy Koria sử dụng diễn tập định kỳ bị hư hỏng 10/24 cái (tầng 17 và tầng 1 sử dụng định kỳ hàng tháng).	10	Cái	Khi có phát sinh	960,000	9,600,000	-	9,600,000	100%	Mua ngoài	
4	Thay cùi chỏ hơi, tay nắm cửa thang thoát hiểm thang bộ, nhà rác	3	Cái	Khi có phát sinh	450,000	1,350,000	449,790	900,210	200%	Mua ngoài	
5	Dự trù chi phí thay bộ sạc và bình ắc quy máy bơm phòng cháy chữa cháy	1	Cái	Khi có phát sinh	7,000,000	7,000,000	-	7,000,000	100%	Mua ngoài	Theo giá thị trường
6	Bộ nguồn từ trung tâm báo cháy	1	Bộ	Khi có phát sinh	10,658,520	10,658,520	10,658,520	-	0%	Mua ngoài	
7	Hàn xi ống cấp nước PCCC bị bể xi	1	Lần	Khi có phát sinh	3,000,000	3,000,000	2,624,400	375,600	14%	Thuê ngoài	Theo giá thị trường
8	Chi phí thay đèn chiếu sáng sự cố hiệu Rạng Đông 2W, đèn hướng dẫn thoát nạn Exit hiệu Rạng Đông 2,2W.	68	Cái	Khi có phát sinh	530,000	36,040,000	27,214,984	8,825,016	32%	Mua ngoài	
9	Mua Thanh đẩy cửa thoát hiểm Lecmax LH05S 42/282 Cái (tỷ lệ khoảng 15%)	42	Cái	Khi có phát sinh	643,800	27,039,600	9,914,520	17,125,080	173%	Thuê ngoài/ mua ngoài	
10	Sửa chữa bơm PCCC Marellimotori italy 110 Kw - 60 Hz	2	Bơm	Khi có phát sinh	10,000,000	20,000,000	-	20,000,000	100%	Thuê ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
11	Chi phí thay phốt bơm phòng cháy chữa cháy tầng hầm	2	Bơm	Khi có phát sinh	5,000,000	10,000,000	-	10,000,000	100%	Thuê ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
12	Thay thế đầu báo khói/nhiệt, sprinkler chữa cháy công cộng và căn hộ.	57	Năm	Khi có phát sinh	760,000	43,320,000	-	43,320,000	100%	Thuê ngoài/ mua ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
13	Dự trù thay board nguồn tủ báo cháy trung tâm	1	Lần	Khi có phát sinh	10,000,000	10,000,000	-	10,000,000	100%	Thuê ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
14	Dự trù chi phí thay bình ắc quy tủ báo cháy trung tâm	6	Bình	Khi có phát sinh	550,000	3,300,000	4,864,000	- 1,564,000	-47%	Thuê ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
15	Dự trù nâng cấp phần mềm điều khiển hệ thống PCCC	1	Lần	Khi có phát sinh	7,000,000	7,000,000	-	7,000,000	100%	Thuê ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện

TT	HẠNG MỤC	SL	ĐVT	SỐ LẦN THỰC HIỆN/NĂM	ĐƠN GIÁ DỰ KIẾN (VNĐ)	THÀNH TIỀN DỰ KIẾN (VNĐ)				ĐƠN VỊ THỰC HIỆN (Dự kiến)	GHI CHÚ
						Kế hoạch năm 2025-2026	Thực hiện năm 2024-2025	Chênh lệch (%)			
16	Dự trù thay thế van chữa cháy rò rỉ hư hỏng do ăn mòn.	20	Bộ	Khi có phát sinh	1,250,000	25,000,000	-	25,000,000	100%	Thuê ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
17	Dự trù chi phí mua bình ắc quy khởi động máy bơm chữa cháy	1	Bình	Khi có phát sinh	4,500,000	4,500,000	-	4,500,000	100%	Thuê ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
18	Dự trù thay thế đầu báo khói/nhiệt hư hỏng mục bể.	35	Cái	Khi có phát sinh	120,000	4,200,000	-	4,200,000	100%	Thuê ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
19	Dự trù chi phí sửa board phần mềm liên kết tủ báo cháy	1	Cái	Khi có phát sinh	15,120,000	15,120,000	-	15,120,000	100%	Thuê ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
III	HỆ THỐNG MÁY PHÁT ĐIỆN										
A	BẢO TRÌ ĐỊNH KỲ(Bắt buộc thực hiện)					72,267,960	72,267,960	-	0%		
1	Bảo trì định kỳ hệ thống máy phát điện dự phòng Block A/B/C/D: Thực hiện kiểm tra, bảo trì - bảo dưỡng, thay tiết bị, dầu, nhớt, lọc gió,....	1	Hệ thống	4	72,267,960	72,267,960	72,267,960	-	0%	Thuê ngoài	Tăng 9% so với năm cũ
B	BẢO TRÌ PHÁT SINH (Thực hiện khi có phát sinh hư hỏng)					66,255,000	4,977,500	61,277,500	1231%		
1	Chi phí thay bộ sạc bình ắc quy trong máy phát điện: Số lượng dự kiến thay 02/04 máy	2	Máy	Khi có phát sinh	4,977,500	9,955,000	4,977,500	4,977,500	100%	Mua ngoài	Đơn giá tăng theo thị trường
2	Chi phí thay board AVR máy phát điện	1	Máy	Khi có phát sinh	11,000,000	11,000,000	-	11,000,000	100%		Năm 2024 chưa thực hiện
3	Dự trù chi phí thay thế thiết bị khác gồm: bình ắc quy, tủ ATS, tủ MSB, điện áp mạch tự động AVR,....	5	Bình	Khi có phát sinh	4,500,000	22,500,000	-	22,500,000	100%		Năm 2024 chưa thực hiện
4	Board điều khiển chính máy phát điện	1	Cái	Khi có phát sinh	22,800,000	22,800,000	-	22,800,000	100%		Năm 2024 chưa thực hiện
IV	HỆ THỐNG CẤP THOÁT NƯỚC SINH HOẠT										
A	BẢO TRÌ ĐỊNH KỲ(Bắt buộc thực hiện)					178,000,000	114,392,000	63,608,000	56%		
1	Chi phí vệ sinh 02 bể chứa nước ngầm (Lô A -B (650M³) và Lô C-D (600M³). Vệ sinh bồn chứa INOX 10m³ trên tầng mái 04 Block.	2	Gói	2	20,000,000	40,000,000	20,000,000	20,000,000	100%	Thuê ngoài	
2	Chi phí vệ sinh súc xả đường ống PPR phi 114cm cấp nước sinh hoạt cho căn hộ	4	Block	1	38,000,000	38,000,000	-	38,000,000	100%	Thuê ngoài	Chưa thực hiện 2019 đến nay.
3	Hút hầm cầu (25 bể phốt) trọn gói	25	Bể	Khi có phát sinh	4,000,000	100,000,000	94,392,000	5,608,000	6%	Thuê ngoài	
B	BẢO TRÌ PHÁT SINH (Thực hiện khi có phát sinh hư hỏng)					211,274,934	53,414,640	157,860,294	296%		
1	Chi phí mua đồng hồ nước thay cho cư dân bị hư. Số lượng dự kiến thay 50/1092 cái	40	Cái	Khi có phát sinh	699,840	27,993,600	18,195,840	9,797,760	54%	Mua ngoài	Tổ bảo trì thay thế
2	Chi phí thay ruột bình tích áp lực Imera 200L, áp suất 10 bar, vật liệu bình thép, ruột EPDM	2	Cái	Khi có phát sinh	5,702,000	11,404,000	11,404,800	- 800	0%	Mua ngoài	Tổ bảo trì thay thế
3	Sửa chữa xi đường ống nước cấp thoát nước sinh hoạt	1	Hệ thống	Khi có phát sinh	20,000,000	20,000,000	17,010,000	2,990,000	18%	Thuê ngoài	Tổ bảo trì thay thế
4	Sửa chữa trang thiết bị máy bơm, tủ điều khiển: bạc đạn, cánh quạt,....	1	Hệ thống	Khi có phát sinh	30,000,000	30,000,000	6,804,000	23,196,000	341%	Thuê ngoài	
5	Chi phí mua các trang thiết bị khác gồm: van phao, ống nước, khóa nước, cáp neo bồn nước, van giám áp,....	1	Cái	Khi có phát sinh	15,000,000	15,000,000	-	15,000,000	100%	Mua ngoài	
6	Chi phí nạo vét 29 hồ gas thoát nước sinh hoạt Block A, B, C, D	1	Gói	Khi có phát sinh	15,950,000	15,950,000	-	15,950,000	100%	Thuê ngoài	Từ năm 2019 đến nay chưa thực hiện.
7	Chi phí thông cống thoát nước kết nối giữa các hồ gas 1080 M (Ống phi 250mm và 600mm) xung quanh chung cư (02 năm thực hiện thông cống 01 lần)	1	Gói	Khi có phát sinh	54,000,000	54,000,000	-	54,000,000	100%	Thuê ngoài	
8	Chi phí tăng chiều cao miệng bể chứa nước sinh hoạt	1	Gói		36,927,334	36,927,334	-	36,927,334	100%	Thuê ngoài	

TT	HẠNG MỤC	SL	ĐVT	SỐ LẦN THỰC HIỆN/NĂM	ĐƠN GIÁ DỰ KIẾN (VNĐ)	THÀNH TIỀN DỰ KIẾN (VNĐ)				ĐƠN VỊ THỰC HIỆN (Dự kiến)	GHI CHÚ
						Kế hoạch năm 2025-2026	Thực hiện năm 2024-2025	Chênh lệch (%)			
V	HỆ THỐNG TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI										
A	BẢO TRÌ PHÁT SINH (Thực hiện khi có phát sinh hư hỏng)					178,400,000	430,739,434	- 252,339,434	-59%		
1	Sửa chữa hoặc thay thế bơm nước thải, bơm định lượng bị hư hỏng	8	Bơm	Khi có phát sinh	4,800,000	38,400,000	135,219,434	- 96,819,434	-72%	Thuê ngoài	T6/2025 thực hiện
2	Hút bùn vệ sinh các bể: bể chứa bùn, bể lắng, bể thiếu khí, bể thu gom,....	5	xe	Khi có phát sinh	8,000,000	40,000,000	169,720,000	- 129,720,000	-76%	Thuê ngoài	T6/2025 thực hiện
3	Sửa chữa tủ điện vận hành hệ thống	1	Hệ thống	Khi có phát sinh	105,000,000	-	105,000,000	- 105,000,000	-100%	Thuê ngoài	T6/2025 thực hiện
4	Thay thế dây điện cho các bơm bị lỗi dây hoặc chạm dây (dây điện Cadivi)	1	Gói	Khi có phát sinh	20,800,000	-	20,800,000	- 20,800,000	-100%	Thuê ngoài	T6/2025 thực hiện
5	Chi phí dự phòng cho các thiết bị máy móc khác của hệ thống XLNT	1	Gói	Khi có phát sinh	100,000,000	100,000,000	-	100,000,000	100%	Thuê ngoài	Năm 2024 chưa phát sinh
VI	HỆ THỐNG MÁY LẠNH										
A	BẢO TRÌ ĐỊNH KỲ (Bắt buộc thực hiện)					16,000,000	7,776,000	8,224,000	106%		
1	Vệ sinh, nạp gas định kỳ máy lạnh tại các sảnh tầng trệt, Nhà Sinh hoạt cộng đồng, Phòng camera an ninh	16	Cái	2	500,000	16,000,000	7,776,000	8,224,000	106%	Thuê ngoài	
B	BẢO TRÌ PHÁT SINH (Thực hiện khi có phát sinh hư hỏng)					7,500,000	-	7,500,000	100%		
1	Bảo trì sửa chữa/thay thế boar, khởi động từ, bơm nước,...máy lạnh.	5	Cái	Khi có phát sinh	1,500,000	7,500,000	-	7,500,000	100%	Thuê ngoài	Năm 2024 chưa phát sinh
VII	HỆ THỐNG ĐIỆN & CHIẾU SÁNG (Thực hiện khi có phát sinh hư hỏng)					83,130,000	10,256,500	72,873,500	711%		
1	Thay cảm biến rada ánh sáng đèn nhà rác và thang bộ thang thoát hiểm.	97	Cái	1	150,600	14,608,200	-	14,608,200	100%	Thuê ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
2	Chi phí thay đèn, đèn led Rạng Đông - 9W chiếu sáng khu vực hành lang các tầng, sảnh thang máy. Số lượng dự kiến thay 372/2486 cái (Tỷ lệ hư hỏng tương ứng 15%/năm)	250	Bộ	1	79,700	19,925,000	5,180,500	14,744,500	285%	Mua ngoài	Tổ bảo trì thay thế
3	Chi phí thay đèn Led cảm ứng Rạng Đông - 9W khu vực cầu thang bộ, thang thoát hiểm, nhà rác. Số lượng dự kiến thay 94/467 cái (Tỷ lệ hư hỏng tương ứng 20%/năm)	94	Bộ	1	220,000	20,680,000	-	20,680,000	100%	Mua ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
4	Chi phí thay đèn tuýp 1,2m Rạng Đông - 20W, khu vực để xe máy, xe ô tô. Số lượng dự kiến thay 144/1440 cái (Tỷ lệ hư hỏng tương ứng 20%/năm)	144	Bộ	1	51,200	7,372,800	3,328,000	4,044,800	122%	Mua ngoài	Đơn giá giữ nguyên nhưng tăng số lượng thiết bị 2025.
5	Chi phí thay thế đèn (3W - 30W) chiếu sáng khu vực công viên nội khu, đường nội bộ xung quanh. Số lượng dự kiến thay 56/373 cái (Tỷ lệ hư hỏng tương ứng 15%/năm)	56	Cái	1	54,000	3,024,000	270,000	2,754,000	1020%	Mua ngoài	Tổ bảo trì thay thế
6	Chi phí thay đèn 200W khu vực ra/vào cổng chính, nội khu công viên. Số lượng dự kiến thay 4/13 cái.	2	Cái	1	1,760,000	3,520,000	1,478,000	2,042,000	138%	Mua ngoài	Tổ bảo trì thay thế
7	Thay công tắc điều khiển, ổ cắm, CB, Relay...hệ thống điện công cộng	1	Năm	Khi có phát sinh	10,000,000	10,000,000	-	10,000,000	100%	Mua ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
8	Chi phí thay đèn chiếu sáng khu vực hồ tiểu cảnh	5	Cái	Khi có phát sinh	800,000	4,000,000	-	4,000,000	100%	Mua ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
VIII	HỆ THỐNG ĐIỆN NHỆ - CCTV (Thực hiện khi có phát sinh hư hỏng)					73,850,000	28,399,600	45,450,400	160%		
1	Sửa chữa, thay thế thiết bị hệ thống loa phát thông báo chung cư như: loa, âm ly, micro	1	Hệ thống	Khi có phát sinh	14,000,000	14,000,000	-	14,000,000	100%	Thuê ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
2	Thay thế màn hình 32 inch. Số lượng dự kiến thay 8/23 cái	3	Cái	Khi có phát sinh	5,000,000	15,000,000	3,449,600	11,550,400	335%	Mua ngoài	Tổ bảo trì thay thế

TT	HẠNG MỤC	SL	ĐVT	SỐ LẦN THỰC HIỆN/NĂM	ĐƠN GIÁ DỰ KIẾN (VNĐ)	THÀNH TIỀN DỰ KIẾN (VNĐ)				ĐƠN VỊ THỰC HIỆN (Dự kiến)	GHI CHÚ
						Kế hoạch năm 2025-2026	Thực hiện năm 2024-2025	Chênh lệch (%)			
3	Thay thế đầu ghi hình camera 5/22 cái	3	Cái	Khi có phát sinh	4,950,000	14,850,000	4,950,000	9,900,000	200%	Mua ngoài	
4	Trang thiết bị khác gồm: Ổ cứng lưu trữ 3TB hệ thống camera an ninh, bộ nguồn Adaptor, nguồn tổ ong 12V cho camera, bộ lưu điện UPS camera, camera, switch.....	1	Hệ thống	Khi có phát sinh	30,000,000	30,000,000	20,000,000	10,000,000	50%	Mua ngoài	
IX	HỆ THỐNG HỒ BƠI, ĐÀI PHUN TIỂU CẢNH (Thực hiện khi có phát sinh hư hỏng)					45,000,000	26,803,000	18,197,000	68%		
1	Sửa chữa và thay thế trang thiết bị khu vực hồ bơi: bơm lọc, bơm chìm, đèn chiếu sáng dưới âm dưới hồ, gạch lát sàn,....	1	Hệ thống	Khi có phát sinh	30,000,000	30,000,000	26,803,000	3,197,000	12%	Thuê ngoài	
2	Chi phí thay van khóa nước cấp thoát hồ bơi, van nước một chiều DN 200 tại hồ nước tiểu cảnh công viên nội khu	6	Cái	Khi có phát sinh	2,500,000	15,000,000	-	15,000,000	100%	Mua ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
X	HỆ THỐNG CẢNH QUAN CÂY XANH (Thực hiện khi có phát sinh hư hỏng)					171,000,000	-	171,000,000	100%		
1	Cải tạo, bổ sung đất trồng cây tại các bồn hoa công viên nội khu, đường vành đai	1	Gói	Lần/năm	35,000,000	35,000,000	-	35,000,000	100%	Thuê ngoài	Cải tạo thêm cảnh quan
2	Thay cây xanh khu vực công viên nội khu, đường vành đai	1	Gói	Lần/năm	60,000,000	60,000,000	-	60,000,000	100%	Thuê ngoài	
3	Cải tạo bồn cây chà là (kế bên đài phun nước): 2/16 bồn cây (tỷ lệ thay thế tương ứng 12.5 %/năm)	2	Gói	Khi có phát sinh	38,000,000	76,000,000	-	76,000,000	100%	Thuê ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
XI	KẾT CẤU CHUNG TÒA NHÀ (Thực hiện khi có phát sinh hư hỏng)					1,445,250,000	1,360,581,600	84,668,400	6%		
1	Xử lý chống thấm công cộng như: tầng mái, tầng hầm,....	200	m²	Khi có phát sinh	450,000	90,000,000	-	90,000,000	100%	Thuê ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
2	Xử lý chống thấm tường bao căn hộ 196/1092 Căn (tỷ lệ khoảng 18 %)	196	Căn	Khi có phát sinh	6,500,000	1,274,000,000	1,352,160,000	- 78,160,000	-6%	Thuê ngoài	Năm 2024 đã thực hiện
3	Xử lý bung gạch lát nền sảnh, hành lang, gạch mái sân thượng, sân thang máy.	50	m²	Khi có phát sinh	625,000	31,250,000	8,421,600	22,828,400	271%	Thuê ngoài	
4	Sửa chữa hoặc thay thế đá granit, gạch lát nền, gạch ốp bồn hoa tại các khu vực xung quanh chung cư	1	Năm	Khi có phát sinh	50,000,000	50,000,000	-	50,000,000	100%	Thuê ngoài	
XII	HỆ THỐNG CÔNG CỘNG KHÁC (Thực hiện khi có phát sinh hư hỏng)					393,000,000	53,443,832	339,556,168	635%		
1	Vệ sinh kính mặt ngoài các Block A, B, C, D	1	Lần/năm	1	210,000,000	210,000,000	-	210,000,000	100%	Thuê ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
2	Thay kính mái đón tầng G, mái đón cổng chính ra vào tòa nhà, kính phòng SHCĐ tầng G, kính khu vực công cộng khác.	1	Năm	2	7,000,000	14,000,000	5,400,000	8,600,000	159%	Thuê ngoài	Năm 2024 kế hoạch thay 3 cái
3	Chi phí thay thế bản lề cửa kính bị hư hỏng. số lượng dự kiến thay 5/24 cái (tỷ lệ hư hỏng tương ứng 20%/năm)	5	Cái	Khi có phát sinh	3,000,000	15,000,000	4,931,582	10,068,418	67%	Thuê ngoài	Năm 2024 kế hoạch thay 3 cái
4	Mua sơn, bột trét, keo chà ron, sơn chống ố, giấy nhám, cọ quét, rulo...sơn sửa lại các khu vực tường, ron gạch khu vực công cộng bị dơ bẩn do quá trình sử dụng	4	Block	2	5,000,000	40,000,000	-	40,000,000	100%	Thuê ngoài	Tổ bảo trì thay thế
5	Mua vật tư kê lại các lối phân luồng giao thông, khu vực để xe tại tầng hầm, tầng 1, tầng 2 và đường nội khu xung quanh chung cư	1	Năm	2	15,000,000	30,000,000	-	30,000,000	100%	Mua ngoài	Tổ bảo trì thay thế
6	Sửa chữa hàng rào chung cư, sơn, gia cố tường bao xung quanh	2	Lần	Khi có phát sinh	15,000,000	30,000,000	29,776,250	223,750	1%	Thuê ngoài	

TT	HẠNG MỤC	SL	ĐVT	SỐ LẦN THỰC HIỆN/NĂM	ĐƠN GIÁ DỰ KIẾN (VNĐ)	THÀNH TIỀN DỰ KIẾN (VNĐ)				ĐƠN VỊ THỰC HIỆN (Dự kiến)	GHI CHÚ
						Kế hoạch năm 2025-2026	Thực hiện năm 2024-2025	Chênh lệch (%)			
7	Sửa chữa hoặc thay thế các thiết bị vệ sinh công cộng (16 nhà vệ sinh/04 block)	4	Block	Khi có phát sinh	4,000,000	16,000,000	-	16,000,000	100%	Mua ngoài	Tổ bảo trì thay thế
8	Trang thiết bị khu vực tập thể dục ngoài trời, xe đẩy hàng, bảng chỉ dẫn lối ra/vào tòa nhà,	2	Năm	Khi có phát sinh	10,000,000	20,000,000	13,336,000	6,664,000	33%	Thuê ngoài/ mua ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
9	Thay bảng chỉ dẫn lối vào/ra nhà xe các Block	6	Năm	Khi có phát sinh	3,000,000	18,000,000	-	18,000,000	100%	Thuê ngoài/ mua ngoài	Năm 2024 chưa thực hiện
TỔNG CỘNG	BAO TRÌ ĐỊNH KỲ					673,544,160	600,635,840	72,908,320	12%		
	(Kế hoạch bảo trì định kỳ năm 2025 -2026 tăng 12% so với thực hiện năm 2024 -2025)										
	(Bảng chữ: Sáu trăm bảy mươi ba triệu, năm trăm bốn mươi bốn nghìn, một trăm sáu mươi đồng)										
	BAO TRÌ PHÁT SINH					3,709,189,734	2,172,836,246	1,536,353,488	71%		
	(Kế hoạch bảo trì phát sinh năm 2025 -2026 tăng 71% so với thực hiện năm 2024 -2025)										
	(Bảng chữ: Ba tỷ, bảy trăm linh chín triệu, một trăm tám chín nghìn, bảy trăm ba bốn đồng)										

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu vp BQT-BQL;



TM. BAN QUẢN TRỊ
PHÓ TRƯỞNG BAN

VÕ TUẤN ANH