

BÁO CÁO
(V/v: Hoạt động và thu chi tài chính của Ban Quản trị năm 2024
và kế hoạch năm 2025)

Kính gửi: Quý cư dân

Ban quản trị Tòa nhà chung cư Him Lam Phú An (BQT) xin báo cáo các hoạt động trong thời gian từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG VÀ THU CHI TÀI CHÍNH CỦA BAN QUẢN TRỊ

1. Về công tác nhân sự, hồ sơ kỹ thuật và quỹ bảo trì chung cư.

1.1. Về nhân sự:

- Ban Quản Trị chung cư nhiệm kỳ II đã tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà Chung Cư Him Lam Phú vào ngày 21/04/2024 và bầu kiện toàn nhân sự Ban Quản Trị nhiệm kỳ 2024 – 2027, gồm 07 thành viên trong đó có 01 thành viên đại diện Chủ đầu tư, được Ủy Ban Nhân Dân Phường Phước Long A ký quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 03/05/2024 công nhận Ban Quản Trị Tòa Nhà Chung Cư Him Lam Phú An như sau:
- Tên Ban Quản Trị: Ban Quản Trị Tòa Nhà Chung Cư Him Lam Phú An
- Mô hình hoạt động của Ban Quản Trị: Hội đồng quản trị của công ty cổ phần.
- Số lượng thành viên Ban Quản Trị: 07 thành viên, với họ tên và chức danh như sau:

Stt	Họ và tên	Căn hộ	Chức vụ
1.	Ông Ngô Nam Lâm	B-07-07	Trưởng ban
2.	Ông Võ Tuấn Anh	A-16-12	Phó ban
3.	Bà Đặng Thị Thanh Sơn	Đại diện Chủ đầu tư	Phó ban
4.	Ông Trần Anh Tuấn	A-05-21	Thành viên
5.	Ông Nguyễn Văn Hòa	C-11-04	Thành viên
6.	Bà Nguyễn Thị Minh	C-05-14	Thành viên
7.	Ông Mai Nhật Trung	D-08-07	Thành viên

Nhiệm kỳ hoạt động đến hết ngày 03/05/2027.

- Ông Nguyễn Văn Hòa – Chức vụ Thành viên Ban Quản trị xin thôi tham gia Ban Quản trị từ ngày 10/01/2025. Lý do xin thôi theo nguyện vọng cá nhân.
- Ông Ngô Nam Lâm – Chức vụ Trưởng Ban Quản Trị xin thôi tham gia Ban Quản trị từ ngày 20/03/2025. Lý do đã chuyển nhượng chủ sở hữu căn hộ B-07-07 và không còn cư trú tại chung cư Him Lam Phú An.
- Các thành viên Ban Quản trị đã có buổi họp và thống nhất giao cho ông Võ Tuấn Anh – Chức vụ Phó Ban Quản trị tiếp nhận bàn giao các công việc của ông Ngô Nam Lâm và chịu trách nhiệm điều hành chung các công việc của Ban Quản trị cho tới khi tổ chức Hội Nghị Nhà Chung cư Thường niên 2025.
- Các thành viên Ban Quản Trị thống nhất giao cho bà Đặng Thị Thanh Sơn – Chức vụ Phó Ban Quản trị (Đại diện Chủ đầu tư) tham gia Chủ tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì tại các ngân hàng. Như vậy, Chủ tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì từ sau ngày 20/03/2025 gồm có các thành viên sau:
 - Ông: Võ Tuấn Anh – Chức vụ Phó Ban Quản Trị
 - Bà: Đặng Thị Thanh Sơn – Chức vụ Phó Ban Quản Trị.
 - Bà: Nguyễn Thị Minh – Chức vụ Thành viên Ban Quản Trị.
- Các thành viên Ban Quản Trị thống nhất giao cho ông Mai Nhật Trung sẽ đảm nhiệm và thực hiện các công việc của ông Nguyễn Văn Hòa đang phụ trách.
- BQT tòa nhà cũng đã có văn bản số 10/TB-BQT/2025 ngày 21/03/2025 Quý Cư dân và Công văn số 11/CV-BQT/2025 ngày 03/04/2025 gửi Ủy ban Nhân dân Phường Phước Long A về tình hình nhân sự BQT tại chung cư.

1.2. Về hồ sơ kỹ thuật nhận bàn giao từ BQT nhiệm kỳ I vào ngày 25/05/2024.

- Danh sách Hợp đồng của BQT.
- Dánh sách thông tin cư dân.
- Hồ sơ, bản vẽ, quy trình vận hành nhà chung cư.
- Hồ sơ pháp lý, mộc con dấu BQT.
- Hồ sơ tài chính.

1.3. Về Quỹ bảo trì chung cư.

- Thu chi tài chính của Ban Quản trị: Ban quản trị đã mở tài khoản tổ chức có tên: **“Ban Quản trị Tòa nhà chung cư Him Lam Phú An”** gồm 03 đồng chủ tài khoản là:
 1. Ông Ngô Nam Lâm – Trưởng Ban quản trị.
 2. Ông Võ Tuấn Anh – Phó Ban quản trị.
 3. Bà Nguyễn Thị Minh – Thành viên Ban quản trị.

Mọi khoản chi từ các tài khoản của Ban quản trị Tòa nhà Chung cư Him Lam Phú An đều phải có đồng ý chi của tất cả các thành viên Ban quản trị và đăng ký biến động sổ dư cho 07 thành viên BQT.

- BQT đã tích cực đàm phán, đôn đốc Chủ đầu tư (CDT - Trường Sơn Land) thực hiện chuyển giao kinh phí bảo trì 2% - phần diện tích ô đậu xe ô tô. Đến ngày 02/12/2024, kết quả đã nhận chuyển giao **theo số tạm tính 639.970.737 đồng**. Số liệu quyết toán được BQT và CDT thống nhất sau khi có Quyết định về đơn giá của

các Cơ quan chức năng và lãi suất phát sinh đến thời điểm CĐT hoàn tất chuyển phần kinh phí này.

- Số dư tiền gửi Quỹ bảo trì đến ngày 31/12/2024 (sau kiểm toán) chi tiết như sau:

TT	SỐ TÀI KHOẢN	SỐ TIỀN (đồng)	KỶ HẠN (tháng)	LÃI SUẤT/ NĂM	NGÀY GỬI	NGÀY ĐÁO HẠN	NGÂN HÀNG
1.	769666	394.652.281	12	5.50%	07/11/2024	07/11/2025	TechcomBank
2.	769666	11.000.000.000	12	5.50%	07/11/2024	07/11/2025	
3.	200060105000201	10.000.000.000	12	5.00%	27/06/2024	27/06/2025	EximBank
4.	21037011500009	3.000.000.000	6	5.20%	18/11/2025	18/05/2025	
5.	266769666	21.103.000.000	12	5.80%	08/11/2024	08/11/2025	VIB
Tiền gửi có kỳ hạn		45.497.652.281					
1.	110609765678	830.547.694	Tiền gửi thanh toán				VietinBank
2.	879666	97.925.671	Tiền gửi thanh toán				Eximbank
3.	266769666	918.552	Tiền gửi thanh toán				VIB
Tiền gửi không kỳ hạn		929.391.917					
Phải trả Quỹ Cư dân		(182.723.692)	Thực hiện điều phối dòng tiền từ TK2 – Quỹ Cư dân nhằm tối đa hoá tiền gửi Quỹ Bảo trì				
TỔNG CỘNG QUỸ BẢO TRÌ		46.244.320.506	<i>(Bằng chữ: Bốn mươi sáu tỷ, hai trăm bốn mươi bốn triệu, ba trăm hai mươi nghìn, năm trăm lẻ sáu đồng).</i>				

- Thu chi tài khoản BQT tài khoản 1 – Quỹ Bảo trì (số tài khoản 110609765678) năm 2024 chi tiết như sau:

STT	NỘI DUNG	Năm 2023	Năm 2024	GHI CHÚ
I	QUỸ BẢO TRÌ ĐẦU KỶ (A)	44,057,559,544	44,783,971,329	
1	Tiền gửi có kỳ hạn	44,000,000,000	44,401,074,196	
2	Tiền gửi không kỳ hạn	57,559,544	443,536,193	
3	Phải trả Quỹ cư dân	-	(60,639,060)	
II	PHÁT SINH TĂNG (B)	3,403,142,024	2,960,074,773	
1	Lãi quỹ bảo trì	3,463,781,084	2,442,188,668	
2	Chủ đầu tư bàn giao bổ sung	-	639,970,737	
3	Phải trả Quỹ cư dân	(60,639,060)	(122,084,632)	Năm 2023: phát sinh hoàn trả lãi tiền gửi không kỳ hạn do Ngân hàng áp lãi suất sai; Năm 2024: điều chuyển nguồn để tối đa Nguồn tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn.
III	PHÁT SINH GIẢM (C)	2,676,730,239	1,499,725,596	
1	Chi cho bảo trì, bảo dưỡng, duy tu khu vực sử dụng chung định kỳ	1,695,203,083	1,492,318,196	
2	Chi các hạng mục đầu tư mới	753,121,050	-	Không phát sinh trong năm
3	Chi phí báo biến động số dư tài khoản chính và phí chuyển tiền	3,406,106	7,407,400	
4	Chi thù lao BQT năm 2022 và từ tháng 01/2023 đến tháng 06/2023	225,000,000	-	Thực hiện chi từ Quỹ QLVH
5	Phải trả Quỹ Cư dân	-	-	
IV	SỐ DƯ CUỐI KỶ (D) = (A) + (B) - (C)	44,783,971,329	46,244,320,506	
1	Tiền gửi có kỳ hạn	44,401,074,196	45,497,652,281	
2	Tiền gửi không kỳ hạn	443,536,193	929,391,917	
3	Phải trả Quỹ cư dân	(60,639,060)	(182,723,692)	

Tổng kết: Quỹ bảo trì bảo trì được điều hành đảm bảo nhu cầu chi và **tăng trưởng 1,460,349,177 đồng (tăng 3,3%).**

**- Thu chi tài khoản BQT tài khoản 2 – Quỹ Cư dân (số tài khoản 118002879044)
năm 2024 chi tiết như sau:**

TT	NỘI DUNG	NĂM 2023	NĂM 2024	6T/2025	GHI CHÚ
I	SỐ DƯ ĐẦU KỲ	71,877,393	280,899,271	183,968,601	
1	Tiền gửi không kỳ hạn	71,877,393	220,260,211	1,244,909	
2	Phải thu Quỹ Cư dân	-	60,639,060	182,723,692	
II	PHÁT SINH TĂNG	366,142,338	239,047,182	228,649,597	
1	Lãi tiền gửi không kỳ hạn	413,278	207,153	41,297	
2	Hỗ trợ từ Công ty Bảo hiểm	225,250,000	94,755,397	107,415,000	Năm 2023: Thu một phần hỗ trợ của Hợp đồng năm 2021 và hỗ trợ của Hợp đồng năm 2022-2023
3	Hỗ trợ từ Ngân hàng	50,300,000	22,000,000	-	Theo chính sách ngân hàng tại từng thời điểm.
4	Hỗ trợ từ Nhà cung cấp hàng hoá, dịch vụ	-	-	23,560,000	
5	TV BQT (Ông Thân) ủng hộ từ nguồn thu lao BQT	22,500,000	-	-	
6	Hoàn trả tiền Quyết toán gian hàng hội chợ tết	7,040,000	-	-	Thay đổi hình thức Tổ chức sang trực tiếp
7	Hoàn trả từ Quỹ Bảo trì	-	-	97,633,300	
8	Phải thu Quỹ Bảo trì	60,639,060	122,084,632	-	
III	PHÁT SINH GIẢM	157,120,460	335,977,852	97,633,300	
1	Phí, lệ phí ngân hàng	1,663,200	2,116,400	-	
2	Hỗ trợ người lao động phục vụ chung cư - Dịp Tết Nguyên Đán	21,300,000	34,300,000	-	Năm 2024: Điều chỉnh tăng mức; Năm 2025: Thực hiện chi từ Quỹ QLVH.
3	Lắp đặt rào chắn an toàn hồ bơi	11,660,000	-	-	
4	Lắp đặt gờ giảm tốc và lắp đặt tủ locker hồ bơi	26,908,200	-	-	
5	Ủng hộ chương trình xã hội / Tiếp chính quyền địa phương	30,350,000	17,200,820	-	
6	Chi hiệu sự tại chung cư	1,000,000	-	-	
7	Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư	-	68,276,000	-	
8	Thù lao BQT	-	92,000,000	-	
9	Thanh toán chi phí bánh nước hợp BQT hàng tháng (300.000 đồng/tháng)	3,600,000			
10	Chi hệ Quỹ bảo trì	60,639,060	122,084,632	-	
11	Phải thu Quỹ Bảo trì	-	-	97,633,300	
IV	SỐ DƯ CUỐI KỲ	280,899,271	183,968,601	314,984,898	
1	Tiền gửi không kỳ hạn	220,260,211	1,244,909	229,894,506	
2	Phải thu Quỹ Cư dân	60,639,060	182,723,692	85,090,392	

1.4 Về Quỹ Vận hành chung cư.

- Từ 01/07/2024, với hình thức quản lý vận hành mới, BQT đã tiến hành chào giá và chọn Ngân hàng Sacombank là Ngân hàng dùng để đăng ký và thu chi tài khoản Quỹ quản lý vận hành.
 - Tên tài khoản: Ban Quản Trị Tòa Nhà Chung Cư Him Lam Phú An
 - Số tài khoản: 879666
 - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)
- Một số thay đổi trong công tác điều hành Quỹ Quản lý vận hành và Quỹ Bảo trì được điều chỉnh theo Luật Nhà ở 2023 (áp dụng từ 01/8/2024) như sau:

	QUỸ BẢO TRÌ	QUỸ QUẢN LÝ VẬN HÀNH
Các khoản Thu	Bổ sung nguồn thu từ việc khai thác đối với phần sở hữu chung (Theo điều 153 Luật Nhà ở 2023).	Điều chỉnh giảm nguồn thu từ việc khai thác đối với phần sở hữu chung.
	Thay đổi / năm dự kiến: 372.000.000 đồng. + Thuê vị trí đặt màn hình quảng cáo: 260.000.000 đồng; + Thuê vị trí đặt trạm tiếp sóng – viễn thông: 112.000.000 đồng.	
Các khoản Chi	Điều chỉnh giảm chi khoản mục: - Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc; - Thù lao BQT; - Tổ chức HN NCC thường niên;	Đơn giá QLVH không bao gồm: kinh phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc, thù lao BQT, ... (Theo điều 151 Luật Nhà ở 2023) Các khoản này cần thu bổ sung. Dự kiến khoản thu bổ sung: ~450.000 đồng/ căn hộ/ năm.
	Thay đổi / năm dự kiến: 622.263.500 đồng. + Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc: 421.987.500đồng; + Thù lao BQT: 132.000.000 đồng; + Tổ chức HN NCC thường niên: 68.276.000 đồng.	

- Các căn cứ tính toán:
 - Điều chỉnh theo quy định của Luật nhà ở 2023;
 - Một số nội dung trình HN NCC xem xét quyết định:
 - Tờ trình 05: điều chỉnh phân bổ nguồn thu (bù đắp kinh phí điện năng, một số chi phí phân bổ khác) của nguồn thu từ diện tích sử dụng chung;
 - Tờ trình 06: nguyên tắc sử dụng kết dư Quỹ quản lý vận hành.

- Báo cáo tổng hợp Thu Chi tài khoản Quỹ vận hành từ 01/07/2024 đến 31/12/2024 (sau kiểm toán) và kế hoạch năm 2025 như sau:

STT	HẠNG MỤC	6 THÁNG CUỐI NĂM 2024		TỔNG CỘNG	SO UTH 2024	
		P/pháp dòng tiền	P/pháp dồn tích	KẾ HOẠCH 2025	Giá định ước thực hiện cả năm 2024	Tỷ lệ (%)
A	TỔNG THU	8,802,892,016	9,857,443,928	19,508,095,577	19,714,887,856	99.0%
I	Khoản thu hộ - Phí quản lý	8,309,521,742	3,780,296,160	7,599,267,120	7,560,592,320	100.5%
II	Các khoản thu hộ khác		5,506,988,630	10,534,246,085	11,013,977,259	95.6%
III	Doanh thu dịch vụ	464,357,910	548,492,472	1,095,634,116	1,096,984,944	
IV	Doanh thu phân bổ từ Quỹ Bảo trì (Chờ biểu quyết HN NCC)	-	21,666,667	278,948,256	43,333,333	643.7%
B	TỔNG CHI	7,156,042,282	9,484,715,883	18,945,782,161	18,969,431,767	99.9%
I	Dịch vụ quản lý vận hành	1,350,800,000	2,026,200,000	4,052,400,000	4,052,400,000	100.0%
II	Phân bổ doanh thu xe tại diện tích sở hữu riêng của CĐT	728,938,811	1,084,079,889	2,161,517,676	2,168,159,778	99.7%
III	Chi thuê nhân sự liên kết	2,757,431,160	3,650,225,040	7,630,356,600	7,300,450,080	104.5%
IV	Chi phí dịch vụ hồ bơi	58,950,000	58,950,000	146,300,000	117,900,000	124.1%
V	Chi phí vận hành bãi xe	-	-	24,000,000	-	
VI	Chi phí vật tư, hóa chất, nhiên liệu,..	2,075,711,517	2,458,585,277	4,497,536,674	4,917,170,554	91.5%
VII	Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và rủi ro tài sản	-	-	-	-	
VIII	Chi phí khác (tổ chức sự kiện, PCCC, ...)	143,210,794	195,675,677	446,631,212	391,351,354	114.1%
IX	Thù lao Ban quản trị	41,000,000	11,000,000	-	-	
X	Điều chỉnh thực hiện từ Quỹ Bảo trì	-	-	(12,960,000)	-	
C	KẾT DƯ	1,646,849,734	372,728,045	562,313,416	745,456,090	75.4%
D	KHOẢN CHI NGOÀI ĐƠN GIÁ VẬN HÀNH - ĐỀ NGHỊ SỬ DỤNG KẾT DƯ	55,000,000	55,000,000	484,490,625	132,000,000	367.0%
I	Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc	-	-	316,490,625	-	
II	Thù lao Ban quản trị	55,000,000	55,000,000	168,000,000	132,000,000	127.3%
	CÒN LẠI	1,591,849,734	317,728,045	77,822,791	635,456,090	12.2%

(Chi tiết Tổng hợp Quỹ QLVH đính kèm)

Ghi chú:

Phương pháp dồn tích: tính đủ doanh thu và chi phí trong kỳ phát sinh;

Phương pháp dòng tiền: tính theo dòng tiền thực thu và thực chi trong kỳ.

Tổng kết:

+ Năm 2024: Quỹ QLVH đảm bảo cân đối Thu – Chi và có kết dư **372,728,045 đồng**. Kết dư đã đảm bảo không phát sinh thêm khoản cần thu thêm (theo Luật Nhà ở 2023) và có nhu cầu sử dụng kết dư khác trình HN NCC xem xét, quyết định.

+ Kế hoạch năm 2025: Quỹ QLVH vẫn đảm bảo cân đối Thu – Chi và có kết dư **484,490,625 đồng**. Kết dư dự kiến đảm bảo không phát sinh thêm khoản cần thu thêm và có nhu cầu sử dụng kết dư khác trình HN NCC xem xét, quyết định.

2. Về hợp đồng với đơn vị Quản lý vận hành, bảo trì, bảo dưỡng:

Ban Quản trị đã ký:

Stt	Hợp đồng Dịch vụ	Hợp đồng bảo trì
1.	Hợp đồng Dịch vụ Quản lý vận hành tòa nhà chung cư Him Lam Phú An với Công ty Cổ phần Bất Động Sản Trường Sơn theo hợp đồng số: HĐQLVH/01/2024.	Hợp đồng dịch vụ bảo trì thang máy số LBT184A23HCM ký với Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam.
2.	Hợp đồng cung cấp dịch vụ vệ sinh tòa nhà chung cư Him Lam Phú An với Công ty Cổ phần Pan Pacific Sài Gòn.	Hợp đồng bảo trì hệ thống máy phát điện dự phòng số 101VL/2023/HĐBT/HLPA-TVL ký với Công ty TNHH Thương Mại Kỹ Thuật TVL.
3.	Hợp đồng cung cấp dịch vụ bảo vệ tòa nhà Chung cư Him Lam Phú An với Công ty TNHH Giải pháp Bảo vệ Visit.	Hợp đồng bảo trì hệ thống Phòng cháy & Chữa cháy số 2612/HĐDV/PCCC/DJ ký với Công ty TNHH DJ. VIETNAM.
4.	Hợp đồng cung cấp nhân sự Quản lý & vận hành bãi xe tòa nhà chung cư Him Lam Phú An với Công ty Cổ phần Thương mại Công Nghệ Kiến Việt.	Hợp đồng thuê vị trí lắp đặt thiết bị quảng cáo số THL13/08/2024/HĐTVT với Công ty CP Công Nghệ Thông tin Truyền Thông Thiên Hy Long Việt Nam.
5.	Hợp đồng cung cấp dịch vụ thu gom, vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt tòa nhà chung cư Him Lam Phú An với Chi nhánh Môi trường Đô thị Gia Định – Công ty TNHH MTV Môi Trường Đô Thị Thành phố HCM	
6.	Hợp đồng kinh tế cung cấp dịch vụ vận hành hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt công suất 720 m ³ /ngày.đêm tòa nhà chung cư Him Lam Phú An với Công ty CP – Tổng Công ty Nước – Môi Trường Bình Dương – Chi Nhánh nước thải Dĩ An	
7.	Hợp đồng dịch vụ chăm sóc cảnh quan tòa nhà chung cư Him Lam Phú An với Công ty TNHH CNA-HTE Việt Nam.	
8.	Hợp đồng nguyên tắc cung cấp hàng hóa phục vụ công tác vận hành hồ bơi tại tòa nhà chung cư Him Lam Phú An với Công ty TNHH TM DV Hoàn Cầu.	
9.	Hợp đồng mua bán hàng hóa nước uống tinh khiết hoàn lưu khoáng satori tại tòa nhà	

Stt	Hợp đồng Dịch vụ	Hợp đồng bảo trì
	chung cư Him Lam Phú An với Công ty Cổ phần Thương mại Satori.	
10.	Hợp đồng thuê máy photocopy tại tòa nhà Chung cư Him Lam Phú An với Công ty TNHH Thiết bị Minh Tuấn.	
11.	Hợp đồng Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc số 0701-0886-030103-25-000027 với Tổng Công ty CP Bảo hiểm AAA-Chi Nhánh Bến Thành.	

- Đến ngày 31/12/2024, các Hợp đồng dịch vụ định kỳ đến hạn. Nhằm đảm bảo tính minh bạch, cạnh tranh và hiệu quả, BQT đã triển khai công tác chào giá các dịch vụ vận hành và bảo trì tại Chung cư Him Lam Phú An để xem xét chất lượng và đơn giá giữa các đơn vị mới tham gia và đơn vị hiện hữu đang thực hiện tại Chung cư để có so sánh thị trường, đàm phán về giá, chất lượng ... với mục đích ngày càng nâng cao chất lượng dịch vụ tốt hơn.
- BQT đã có các buổi làm việc với các tham gia chào giá (gồm đơn vị cũ và mới) để có các so sánh về phương án nhân sự, khối lượng công việc, đơn giá, năng lực của Công ty tham gia. Sau khi tổng hợp lại, BQT đã thảo luận và thống nhất đưa ra quyết định tiếp tục ký phụ lục hợp đồng gia hạn với các dịch vụ như sau:

Stt	Dịch vụ	Đơn vị thực hiện	Đề xuất của Đơn vị	Kết quả thương thảo
I	Hoạt động Vận hành			
1	Bảo vệ - Lễ tân	Công ty TNHH DV Giải Pháp Bảo Vệ Visit	Giữ nguyên quy mô, đơn giá tăng 9%	Giữ nguyên quy mô, đơn giá tăng 5%
2	Vệ sinh	Công ty Dịch vụ vệ sinh Pan Pacific Sài Gòn	Giữ nguyên quy mô, đơn giá không thay đổi	Giữ nguyên quy mô, đơn giá giảm 0,6%
3	Giữ xe	Công Ty Cổ Phần Thương Mại Công Nghệ Kiến Việt	Giữ nguyên quy mô, đơn giá tăng 8%	Giữ nguyên quy mô, đơn giá không thay đổi
4	Cảnh quan	Công ty TNHH Giải Pháp Xanh Việt	Giữ nguyên quy mô, Đề xuất của Đơn vị cũ: đơn giá tăng 6%	Giữ nguyên quy mô, Lựa chọn Đơn vị mới, đơn giá giảm 6%
5	Thu gom rác thải sinh hoạt	Chi nhánh MTĐT Gia Định - CITENCO	Theo đơn giá quy định nhà nước	Theo đơn giá quy định nhà nước

Stt	Dịch vụ	Đơn vị thực hiện	Đề xuất của Đơn vị	Kết quả thương thảo
6	Vận hành HT XLNT	Công ty Cổ phần – TCT cấp nước – Môi trường Bình Dương – CN nước thải Dĩ An	Quy mô công việc và đơn giá không thay đổi	Giữ nguyên quy mô, Lựa chọn Đơn vị mới, đơn giá giảm 7%
II Hoạt động Bảo trì định kỳ				
1	Bảo trì – bảo dưỡng thang máy	Công ty Thang Máy Mitsubishi Việt Nam	Quy mô công việc không thay đổi; đơn giá tăng 10%	Giữ nguyên quy mô, đơn giá không thay đổi
2	Bảo trì – bảo dưỡng hệ thống PCCC	Công Ty TNHH DJ. VIETNAM	Quy mô công việc và đơn giá không thay đổi	Quy mô công việc và đơn giá không thay đổi

3. Một số hoạt động khác:

Từ khi có quyết định công nhận BQT nhiệm kỳ ngày 03/05/2024 BQT đã duy trì công tác họp định kỳ hàng tháng với BQL để kịp thời giải quyết các vấn đề phát sinh và thông qua kế hoạch bảo trì, bảo dưỡng cho tháng tiếp theo.

BQT có kế hoạch và lịch tiếp dân hàng tháng, qua tiếp cư dân BQT nhận được nhiều ý kiến tìm hiểu thông tin, đóng góp các giải pháp tích cực, hữu ích xong cũng có những ý kiến thiếu tính xây dựng,... Ban Quản trị đã giải thích, tiếp thu các ý kiến đóng góp để nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng cư dân tại Chung cư.

Hàng tháng, BQT, Ban quản lý (BQL) và đơn vị bảo trì thực hiện định kỳ các công tác kiểm tra an toàn thang máy. Qua kiểm tra phát hiện các lỗi hư hỏng nhỏ và BQL đã tiến hành đề xuất và BQT đã duyệt đề xuất để thay thế kịp thời. Qua kiểm tra, hệ thống thang máy hoạt động ổn định, thiết bị hoạt động tốt.

Tổ chức cho đội PCCC Cơ sở kiểm tra hệ thống Phòng cháy & Chữa cháy bên trong căn hộ.

Thi công chống thấm tường bao bên ngoài của các căn hộ: ngày 20/11/2024 BQT đã tiến hành lấy ý kiến cư dân về việc chống thấm căn hộ phát sinh so với kế hoạch ban đầu đã được thông qua (ghi nhận đến 20/11/2024 phát sinh 113 căn và dự kiến phát sinh thêm khoảng 30 căn với chi phí tăng thêm dự kiến 605.000.000 đồng).

Tháng 12/2024 đã khảo sát và thực hiện vệ sinh hút bùn thải toàn bộ đường ống, hố ga tại Chung cư để đảm bảo việc thoát nước, chất thải ổn định không ảnh hưởng đến sinh hoạt của Cư dân.

Trong năm BQT cũng tham gia tổ chức các sự kiện như: Tổ chức Hội chợ Xuân, Lễ hội gói bánh Chung, bánh Tét,... tạo phong trào cho cư dân có những lưu nhớ về Quê Hương.

Thường xuyên trao đổi với Chủ đầu tư, Chính quyền địa phương thông qua các hình thức họp trực tiếp và văn bản để có giải pháp hoặc đẩy nhanh tiến độ xử lý các vấn đề về môi trường, an toàn bên ngoài, xung quanh chung cư (Bãi rác, đèn đường, lối đi phía sau chung cư,...).

I. MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG CHÍNH TRONG NĂM 2025:

1. Tiếp tục thực hiện nhiệm vụ của BQT dựa trên Luật nhà ở 2023 có hiệu lực từ 01/08/2024 và Thông tư 05/2024 ngày 31/07/2024 của BXD;
2. Theo dõi và đôn đốc Chủ Đầu tư về tiến độ nộp và cấp chủ quyền căn hộ;
3. Tiếp tục thực hiện công tác bảo trì theo Kế hoạch đã phê duyệt và chú trọng triển khai chống thấm cho các căn hộ đăng ký;
4. Giám sát kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung qua các buổi họp giao ban giữa BQT và BQL. Thực hiện đăng tải Chào giá, tích cực tìm kiếm các đơn vị uy tín, giá cả tốt nhất để thực hiện. Đẩy mạnh chuyển đổi số trong hoạt động vận hành, tài chính kế toán;
5. Công tác tài chính luôn bám sát kỳ hạn các khoản tiền gửi, xây dựng phương án lựa chọn ngân hàng dựa trên tiêu chí lãi suất tiết kiệm ở mức cao, phương án trả lãi phù hợp nhu cầu nguồn tiền kế hoạch, hạn chế rủi ro và đề xuất một số hỗ trợ cho Cư dân (nếu có). Đồng thời, xây dựng phương án lựa chọn NCC hàng hoá dịch vụ đảm bảo chất lượng công việc, năng lực kinh nghiệm và hiệu quả;
6. Tiếp tục làm việc với Thuế cơ sở 2 – Tp. Hồ Chí Minh về các thủ tục liên quan hoạt động vận hành tại Chung cư nhằm đảm bảo đúng quy định hiện hành;
7. Tiếp tục chỉ đạo, phối hợp BQL thực hiện các sự kiện trong năm như: Kỷ niệm 50 năm ngày thống nhất đất nước 30/4; Tổ chức ngày Quốc tế thiếu nhi 1/6/2025;
8. Phối hợp với CA PCCC Thủ Đức thực hiện nghiêm công tác an toàn phòng cháy & chữa cháy và cứu nạn cứu hộ, nâng cao ý thức về an toàn PCCC cho cư dân;
9. Ghi nhận ý kiến cư dân và có phương án thông qua cư dân thực hiện khi cần thiết;
10. Tiếp tục vận động Cư dân tham gia hoạt động BQT để đảm bảo số lượng thành viên và đáp ứng yêu cầu công việc, chuyên môn phù hợp.

Trên đây là báo cáo hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 của Ban quản trị. Xin báo cáo Cư dân nắm thông tin và góp ý bổ sung.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: BQT.



VÕ TUẤN ANH

Phụ lục 1:
TỔNG HỢP THU CHI QUỸ QUẢN LÝ VẬN HÀNH – NĂM 2024
(Đính kèm Báo cáo số: /BC-BQT/2025, ngày 09/9/2025)

Đơn vị tính: đồng.

STT	HẠNG MỤC	6 THÁNG CUỐI NĂM 2024									
		P/ pháp dòng tiền	P/ pháp dòng tích	T7	T8	T9	T10	T11	T12		
A	TỔNG THU	8,802,892,016	9,857,443,928	1,574,079,267	1,558,160,527	1,555,081,971	1,551,818,415	1,546,296,564	2,072,007,185		
I	Khoản thu hộ - Phí quản lý		3,780,296,160	627,582,820	629,295,340	629,861,260	630,992,020	630,992,020	631,572,700		
1	Thu phí quản lý khu căn hộ và khu thương mại		3,780,296,160	627,582,820	629,295,340	629,861,260	630,992,020	630,992,020	631,572,700		
II	Các khoản thu hộ khác		5,506,988,630	820,270,037	832,744,019	830,903,079	838,006,665	829,564,907	1,355,499,923		
1	Nước sinh hoạt		1,220,711,760	197,310,480	210,148,236	206,104,800	203,058,276	207,705,504	196,384,464		
2	Điện khu thương mại (từ 01/04/2025 chuyển đồng hồ điện KTM sang tên TSL)	8,309,521,742	534,018,434	-	-	-	-	-	534,018,434		
3	Thu gom rác		379,518,480	63,127,080	63,413,280	62,955,360	63,127,080	63,390,600	63,505,080		
4	Giữ xe tháng		3,343,727,592	559,832,477	557,942,479	555,168,845	560,765,205	558,124,107	551,894,479		
5	Thẻ giữ xe	26,900,000	26,900,000	-	950,000	6,250,000	10,250,000	-	9,450,000		
6	Thẻ thang máy	-	-	-	-	-	-	-	-		
7	Tiền điện phòng SHCĐ	-	-	-	-	-	-	-	-		
8	Lãi tiền gửi không kỳ hạn	2,112,364	2,112,364	-	290,024	424,074	806,104	344,696	247,466		
III	Doanh thu dịch vụ	464,357,910	548,492,472	104,559,743	96,121,168	94,317,632	82,819,730	85,739,637	84,934,562		
1	Giữ xe vắng lái	464,357,910	548,492,472	104,559,743	96,121,168	94,317,632	82,819,730	85,739,637	84,934,562		
IV	Doanh thu phân bổ từ Quỹ Bảo trì (Chờ biểu quyết HN NCC)	-	21,666,667	21,666,667	-	-	-	-	-		
1	Điện Viễn thông – Truyền hình cáp	-	-	-	-	-	-	-	-		
2	Phân bổ doanh thu năm 2024 (từ 01/8/2024 chuyển sang nguồn thu Quỹ Bảo trì)	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Hoạt động cho thuê vị trí đặt màn hình quảng cáo	-	21,666,667	21,666,667	-	-	-	-	-		

STT	HẠNG MỤC	6 THÁNG CUỐI NĂM 2024									
		P/ pháp đồng tiền	P/ pháp đồn tích	T7	T8	T9	T10	T11	T12		
	Doanh thu từ hoạt động Viễn thông – Truyền hình cáp	-		-	-	-	-	-	-		
3	Phân bổ doanh thu năm 2025	-		-	-	-	-	-	-		
	Cho thuê vị trí đặt màn hình quảng cáo	-		-	-	-	-	-	-		
	Hoạt động Viễn thông – Truyền hình cáp	-		-	-	-	-	-	-		
		-									
B	TỔNG CHI	7,156,042,282	9,484,715,883	1,602,204,865	1,558,821,406	1,524,952,161	1,544,081,589	1,624,162,113	1,630,493,749		
I	Dịch vụ quản lý vận hành	1,350,800,000	2,026,200,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000		
1	Dịch vụ quản lý vận hành	1,350,800,000	2,026,200,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000		
II	Phân bổ doanh thu xe tại diện tích sở hữu riêng của CĐT	728,938,811	1,084,079,889	188,721,372	182,767,934	179,541,457	177,908,048	179,096,032	176,045,046		
III	Chi thuê nhân sự liên kết	2,757,431,160	3,650,225,040	608,540,760	608,769,720	608,171,400	608,285,880	608,171,400	608,285,880		
1	Thuế dịch vụ kế toán	-	120,960,000	20,160,000	20,160,000	20,160,000	20,160,000	20,160,000	20,160,000		
2	Thuế dịch vụ bảo vệ	874,800,000	1,049,760,000	174,960,000	174,960,000	174,960,000	174,960,000	174,960,000	174,960,000		
3	Thuế dịch vụ lễ tân										
4	Thuế dịch vụ vệ sinh	702,000,000	842,400,000	140,400,000	140,400,000	140,400,000	140,400,000	140,400,000	140,400,000		
5	Thuế nhân sự chăm sóc cảnh quan	137,700,000	165,240,000	27,540,000	27,540,000	27,540,000	27,540,000	27,540,000	27,540,000		
6	Thuế dịch vụ giữ xe	734,832,000	1,102,248,000	183,708,000	183,708,000	183,708,000	183,708,000	183,708,000	183,708,000		
7	Thuế dịch vụ vận hành trạm XLNT	-	-	-	-	-	-	-	-		
8	Thuế đơn vị thu gom rác	308,099,160	369,617,040	61,772,760	62,001,720	61,403,400	61,517,880	61,403,400	61,517,880		
IV	Chi phí dịch vụ hồ bơi	58,950,000	58,950,000	-	29,475,000	-	-	29,475,000	-		
1	Chi phí hóa chất, muối, trang thiết bị phục vụ hồ bơi.	58,950,000	58,950,000	-	29,475,000	-	-	29,475,000	-		
2	Chi kiểm định nước hồ bơi	-	-	-	-	-	-	-	-		
3	Chi phí ký HĐ liên kế sở y tế	-	-	-	-	-	-	-	-		

10/10/2024
BAN
CÁN
HÀNH

STT	HẠNG MỤC	6 THÁNG CUỐI NĂM 2024									
		P/ pháp đồng tiền	P/ pháp dồn tích	T7	T8	T9	T10	T11	T12		
4	Chi phí khác (nếu có)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	Chi phí vận hành bãi xe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Chi phí mua vật tư phục vụ quản lý bãi xe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Chi phí bảo trì, bảo dưỡng hệ thống giữ xe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI	Chi phí vật tư, hóa chất, nhiên liệu,..	2,075,711,517	2,458,585,277	456,242,733	380,763,152	367,624,224	382,943,502	469,575,406	401,436,260		
1	Chi phí phục vụ hoạt động Ban quản lý (nước uống, điện thoại, internet, gửi tin nhắn CSKH, văn phòng phẩm, máy photo, hoa tươi, vật tư...)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Điện khu vực công cộng (từ 01/04/2025 BQT chỉ chi trả cho 5 mã PE và từ 10/05/2025 tiền điện tăng 4,8%)	1,013,707,609	1,216,102,288	192,145,961	200,167,509	189,204,232	212,078,554	220,111,353	202,394,679		
3	Nước sinh hoạt, công cộng	997,196,142	1,177,675,223	264,096,772	180,595,643	178,419,992	170,864,948	203,218,787	180,479,081		
4	Kiểm định nước sinh hoạt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Hóa chất, dụng cụ vệ sinh phục vụ khu vực công cộng (từ tháng 5 phát sinh thêm tiền giấy vệ sinh, chưa bao gồm VAT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Diệt côn trùng	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Thu gom chất thải nguy hại	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	In ấn thẻ xe, thang máy, thẻ cửa	64,807,766	64,807,766	-	-	-	-	46,245,266	18,562,500		
9	Dầu chạy máy phát điện	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII	Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và rủi ro tài sản	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và rủi ro tài sản chung cư	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



STT	HẠNG MỤC	6 THÁNG CUỐI NĂM 2024									
		P/ pháp đồng tiền	P/ pháp dồn tích	T7	T8	T9	T10	T11	T12		
VIII	Chi phí khác (tổ chức sự kiện, PCCC, ...)	143,210,794	195,675,677	-	19,345,600	31,915,080	37,244,159	144,275	107,026,563		
1	Chi phí tổ chức sự kiện (Quốc tế Thiếu Nhi, Trung Thu, Noel, Tết, Hội xuân,...)	84,404,160	84,404,160	-	-	30,619,080	30,619,080	-	23,166,000		
2	Chi diễn tập, tuyên truyền PCCC, trang thiết bị phục vụ hỗ trợ PCCC	18,900,000	18,900,000	-	-	-	-	-	18,900,000		
3	Chi phí vật tư kỹ thuật, sửa chữa bảo dưỡng phục vụ công tác quản lý, chi phí khác	-	-	-	-	-	-	-	-		
4	Chi phí phục vụ công tác phòng chống dịch bệnh, thiên tai bão lũ,...	-	-	-	-	-	-	-	-		
5	Lệ phí ngân hàng	-	-	-	-	-	-	-	-		
6	Chi phí thuế - doanh thu dịch vụ	-	54,849,247	-	-	-	-	-	54,849,247		
7	Chi phí khác	39,906,634	37,522,270	-	19,345,600	1,296,000	6,625,079	144,275	10,111,316		
IX	Thù lao Ban quản trị	41,000,000	11,000,000	11,000,000	-	-	-	-	-		
1	Giai đoạn trước 01/7/2025	30,000,000	-	-	-	-	-	-	-		
2	Trường ban: 3.000.000 đồng/tháng/người, 02 Phó ban: 2.000.000 đồng/tháng/người, 04 Ủy viên: 1.500.000 đồng/tháng/người	11,000,000	11,000,000	11,000,000	-	-	-	-	-		
X	Điều chỉnh thực hiện từ Quỹ Bảo trì	-	-	-	-	-	-	-	-		
1	Chi phí bảo trì HT XLNT	-	-	-	-	-	-	-	-		
C	KẾT DƯ	1,646,849,734	372,728,045	(28,125,598)	(660,879)	30,129,810	7,736,826	(77,865,549)	441,513,435		
D	KHOẢN CHI NGOÀI ĐƠN GIÁ VẬN HÀNH - ĐỀ NGHỊ SỬ DỤNG KẾT DƯ	55,000,000	55,000,000	-	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000		
I	Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc	-	-	-	-	-	-	-	-		

11/25/2024

STT	HẠNG MỤC	6 THÁNG CUỐI NĂM 2024								
		P/ pháp đồng tiền	P/ pháp dồn tích	T7	T8	T9	T10	T11	T12	
1	Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và rủi ro tài sản chung cư	-	-	-	-	-	-	-	-	
II	Thù lao Ban quản trị	55,000,000	55,000,000	-	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	
1	Trưởng ban: 3.000.000 đồng/tháng/người, 02 Phó ban: 2.000.000 đồng/tháng/người, 04 Ủy viên: 1.500.000 đồng/tháng/người	55,000,000	55,000,000	-	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000	
	CÒN LẠI	1,591,849,734	317,728,045	(28,125,598)	(11,660,879)	19,129,810	(3,263,174)	(88,865,549)	430,513,435	

Ghi chú:

Phương pháp dồn tích: tính đủ doanh thu và chi phí trong kỳ phát sinh;
Phương pháp dòng tiền: tính theo dòng tiền thực thu và thực chi trong kỳ.



BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ
CHUNG CƯ HİM LAM PHÚ AN
Số 32 Thủy Lợi, P.Phước Long, Tp. Hồ Chí Minh

Phụ lục 2:
TỔNG HỢP THU CHI QUỸ QUẢN LÝ VẬN HÀNH – KẾ HOẠCH NĂM 2025
(Đính kèm Báo cáo số: /BC-BQT/2025, ngày 09/9/2025)

Đơn vị tính: đồng.

TT	HẠNG MỤC	KẾ HOẠCH NĂM 2025												SO_UTH 2024			
		T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	TỔNG CỘNG	UTH 2024	Tỷ lệ (%)	GHI CHÚ
A	TỔNG THU	1.674.752.683	1.663.042.807	1.669.617.673	1.617.295.345	1.587.888.816	1.723.124.446	1.580.385.079	1.650.288.412	1.585.425.079	1.585.425.079	1.585.425.079	1.585.425.079	19.508.095.577	19.714.887.856	99.0%	
I	Khoản thu hộ - Phí quản lý	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	7.599.267.120	7.560.592.320	100.5%	
1	Thu phí quản lý khu căn hộ và khu thương mại	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	633.272.260	7.599.267.120	7.560.592.320	100.5%	
II	Các khoản thu hộ khác	950.177.580	938.467.704	945.042.570	892.720.242	863.313.713	863.664.420	846.809.976	846.809.976	846.809.976	846.809.976	846.809.976	846.809.976	10.534.246.085	11.013.977.259	95.6%	
1	Nước sinh hoạt	214.747.231	214.747.231	214.747.231	214.747.231	214.747.231	214.747.231	214.747.231	214.747.231	214.747.231	214.747.231	214.747.231	214.747.231	2.576.966.772	2.441.423.520	105.6%	Chuyển Hợp đồng điện về Chủ sở hữu điện tích KTM
2	Điện khu thương mại (từ 01/04/2025 chuyển đồng hồ điện KTM sang tên TSL)	103.367.604	91.657.728	98.232.594	45.910.266	16.503.737	16.854.444	-	-	-	-	-	-	372.526.373	1.068.036.867	34.9%	
3	Thu gom rác	63.165.240	63.165.240	63.165.240	63.165.240	63.165.240	63.165.240	63.165.240	63.165.240	63.165.240	63.165.240	63.165.240	63.165.240	757.982.880	759.036.960	99.9%	
4	Giữ xe tháng	560.730.838	560.730.838	560.730.838	560.730.838	560.730.838	560.730.838	560.730.838	560.730.838	560.730.838	560.730.838	560.730.838	560.730.838	6.728.770.056	6.687.455.184	100.6%	
5	Thẻ giữ xe	5.400.000	5.400.000	5.400.000	5.400.000	5.400.000	5.400.000	5.400.000	5.400.000	5.400.000	5.400.000	5.400.000	5.400.000	64.800.000	53.800.000	120.4%	
6	Thẻ thang máy	2.266.667	2.266.667	2.266.667	2.266.667	2.266.667	2.266.667	2.266.667	2.266.667	2.266.667	2.266.667	2.266.667	2.266.667	27.200.004	-	-	
7	Tiền điện phòng SHCĐ	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	2.400.000	-	-	
8	Lãi tiền gửi không kỳ hạn	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	3.600.000	4.224.728	85.2%	
III	Doanh thu dịch vụ	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	1.095.634.116	1.096.984.944	-	
1	Giữ xe vắng lái	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	91.302.843	1.095.634.116	1.096.984.944	99.9%	
IV	Doanh thu phân bổ từ Quỹ Bảo trì (Chờ biểu quyết HN NCC)	-	-	-	-	-	134.884.923	9.000.000	78.903.333	14.040.000	14.040.000	14.040.000	14.040.000	278.948.256	43.333.333	643.7%	
1	Điện Viên thông – Truyền hình cáp	-	-	-	-	-	134.884.923	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	188.884.923	-	-	
2	Phân bổ doanh thu năm 2024 (từ 01/8/2024 chuyển sang nguồn thu Quỹ Bảo trì)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Dự kiến theo tỉ lệ để xuất tại Từ trình đàm phán Thủ đủ bù chi
	Hoạt động cho thuê vị trí đặt màn hình quảng cáo	-	-	-	-	-	-	-	19.500.000	-	-	-	-	19.500.000	43.333.333	-	
	Doanh thu từ hoạt động Viên thông – Truyền hình cáp	-	-	-	-	-	-	-	9.333.333	-	-	-	-	9.333.333	-	-	
3	Phân bổ doanh thu năm 2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Cho thuê vị trí đặt màn hình quảng cáo	-	-	-	-	-	-	-	34.320.000	4.290.000	4.290.000	4.290.000	4.290.000	51.480.000	-	-	
	Hoạt động Viên thông – Truyền hình cáp	-	-	-	-	-	-	-	6.750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	9.750.000	-	-	



TT	HẠNG MỤC	KẾ HOẠCH NĂM 2025												SO UTH 2024			
		T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	TỔNG CỘNG	UTH 2024	Tỷ lệ (%)	GHI CHÚ
B	TỔNG CHI	1.601,170,994	1.561,156,832	1.610,014,945	1.561,086,858	1.518,824,468	1.609,016,479	1.547,456,343	1.517,373,911	1.603,027,627	1.595,810,769	1.598,016,698	1.622,826,234	18,945,782,161	18,947,431,767	100.0%	
I	Dịch vụ quản lý vận hành	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	4,052,400,000	4,052,400,000	100.0%	
1	Dịch vụ quản lý vận hành	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	337,700,000	4,052,400,000	4,052,400,000	100.0%	+ Chưa tính đến yếu tố tăng giá của dịch vụ theo đề xuất từ 01/11/2025. + Đề xuất tăng (10%): 33,770,000 đồng/tháng
II	Phân bổ doanh thu xe tại diện tích sở hữu riêng của CBT	180,126,473	180,126,473	180,126,473	180,126,473	180,126,473	180,126,473	180,126,473	180,126,473	180,126,473	180,126,473	180,126,473	180,126,473	2,161,517,676	2,168,159,778	99.7%	
III	Chi thuê nhân sự liên kết	632,803,050	632,803,050	632,803,050	632,803,050	632,803,050	632,803,050	632,803,050	636,043,050	636,043,050	636,043,050	636,043,050	656,563,050	7,630,356,600	7,300,450,080	104.5%	
1	Thuê dịch vụ kế toán	17,280,000	17,280,000	17,280,000	17,280,000	17,280,000	17,280,000	17,280,000	20,520,000	20,520,000	20,520,000	20,520,000	41,040,000	244,080,000	241,920,000	100.9%	
2	Thuê dịch vụ bảo vệ	141,360,000	141,360,000	141,360,000	141,360,000	141,360,000	141,360,000	141,360,000	141,360,000	141,360,000	141,360,000	141,360,000	141,360,000	1,696,320,000	2,099,520,000	80.8%	
3	Thuê dịch vụ lễ tân	33,600,000	33,600,000	33,600,000	33,600,000	33,600,000	33,600,000	33,600,000	33,600,000	33,600,000	33,600,000	33,600,000	33,600,000	403,200,000	-	-	
4	Thuê dịch vụ vệ sinh	140,400,000	140,400,000	140,400,000	140,400,000	140,400,000	140,400,000	140,400,000	140,400,000	140,400,000	140,400,000	140,400,000	140,400,000	1,684,800,000	1,684,800,000	100.0%	
5	Thuê nhân sự chăm sóc cảnh quan	25,920,000	25,920,000	25,920,000	25,920,000	25,920,000	25,920,000	25,920,000	25,920,000	25,920,000	25,920,000	25,920,000	25,920,000	311,040,000	330,480,000	94.1%	
6	Thuê dịch vụ giữ xe	183,708,000	183,708,000	183,708,000	183,708,000	183,708,000	183,708,000	183,708,000	183,708,000	183,708,000	183,708,000	183,708,000	183,708,000	2,204,496,000	2,204,496,000	100.0%	+ Đưa khoản mục chi phí này về Quỹ QL.VH theo đúng tính chất.
7	Thuê dịch vụ vận hành trạm XLNT	21,276,000	21,276,000	21,276,000	21,276,000	21,276,000	21,276,000	21,276,000	21,276,000	21,276,000	21,276,000	21,276,000	21,276,000	255,312,000	-	-	+ Tách chi bảo trì Hệ thống (1.000.000 đồng/tháng) sang Quỹ Bảo trì.
8	Thuê đơn vị thu gom rác	69,259,050	69,259,050	69,259,050	69,259,050	69,259,050	69,259,050	69,259,050	69,259,050	69,259,050	69,259,050	69,259,050	69,259,050	831,108,600	739,234,080	112.4%	
IV	Chi phí dịch vụ hồ bơi	30,475,000	1,000,000	1,000,000	30,475,000	2,200,000	3,000,000	32,475,000	3,000,000	3,000,000	32,475,000	4,200,000	3,000,000	146,300,000	117,900,000	124.1%	
1	Chi phí hóa chất, muối, trang thiết bị phục vụ hồ bơi.	29,475,000	-	-	29,475,000	-	-	29,475,000	-	-	29,475,000	-	-	117,900,000	117,900,000	100.0%	
2	Chi kiểm định nước hồ bơi	-	-	-	-	1,200,000	-	-	-	-	-	1,200,000	-	2,400,000	-	-	
3	Chi phí ký HD liên kế số y tế	-	-	-	-	-	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	14,000,000	-	-	
4	Chi phí khác (nếu có)	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	1,000,000	1,000,000	12,000,000	-	-	
V	Chi phí vận hành bãi xe	1,000,000	1,000,000	4,000,000	1,000,000	1,000,000	4,000,000	1,000,000	1,000,000	4,000,000	1,000,000	1,000,000	4,000,000	24,000,000	-	-	
1	Chi phí mua vật tư phục vụ quản lý bãi xe	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	1,000,000	1,000,000	12,000,000	-	-	
2	Chi phí bảo trì, bảo dưỡng hệ thống giữ xe	-	-	3,000,000	-	-	3,000,000	-	-	3,000,000	-	-	3,000,000	12,000,000	-	-	
VI	Chi phí vật tư, hóa chất, nhiên liệu....	408,016,187	397,477,025	441,335,138	343,864,251	353,944,661	365,336,672	352,301,536	348,454,104	371,107,820	395,415,962	349,896,891	370,386,427	4,497,536,674	4,917,170,554	91.5%	



TT	HẠNG MỤC	KẾ HOẠCH NĂM 2025												SO UTH 2024			
		T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	TỔNG CỘNG	UTH 2024	Tỷ lệ (%)	GHI CHÚ
1	Chi phí phục vụ hoạt động Ban quản lý (mức uống, điện thoại, internet, giá tin nhắn CSKH, văn phòng phẩm, máy photo, hóa đơn, vật tư...)	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	3,000,000	3,000,000	36,000,000	-		
2	Điện khu vực công cộng (từ 01/04/2025 BQT chỉ chi trả cho 5 mã PE và từ 10/05/2025 tiền điện tăng 4,8%)	217,433,812	206,894,650	230,022,763	149,294,516	161,942,286	152,604,297	160,299,161	156,451,729	158,375,445	157,413,587	157,894,516	157,654,052	2,066,380,814	2,432,204,576	85.0%	Giảm tương ứng thu từ KTM
3	Nước sinh hoạt, công cộng	187,582,375	187,582,375	187,582,375	187,582,375	187,582,375	187,582,375	187,582,375	187,582,375	187,582,375	187,582,375	187,582,375	187,582,375	2,250,988,500	2,355,350,446	95.6%	
4	Kiểm định nước sinh hoạt	-	-	-	3,987,360	-	-	-	-	-	46,000,000	-	-	49,987,360	-		Tăng quy mô kiểm định theo Thông tư số 52/2024/TT-BYT, hiệu lực từ 01/7/2025.
5	Hóa chất, dụng cụ vệ sinh phục vụ khu vực công cộng (từ tháng 5 phát sinh thêm tiền giấy vệ sinh, chưa bao gồm VAT)	-	-	-	-	1,420,000	1,420,000	1,420,000	1,420,000	1,420,000	1,420,000	1,420,000	1,420,000	11,360,000	-		
6	Diệt côn trùng	-	-	4,320,000	-	-	4,320,000	-	-	4,320,000	-	-	4,320,000	17,280,000	-		
7	Thu gom chất thải nguy hại	-	-	2,160,000	-	-	2,160,000	-	-	2,160,000	-	-	2,160,000	8,640,000	-		
8	In ấn thẻ xe, thang máy, thẻ cửa	-	-	4,650,000	-	-	4,650,000	-	-	4,650,000	-	-	4,650,000	18,600,000	129,615,532	14.4%	
9	Dầu chạy máy phát điện	-	-	9,600,000	-	-	9,600,000	-	-	9,600,000	-	-	9,600,000	38,400,000	-		
VII	Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và rủi ro tài sản	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		- Chuyển từ quỹ bảo trì qua quỹ quản lý vận hành từ năm 2025; - Hiệu lực Hợp đồng 12 tháng: từ 26/4/2025 đến 25/4/2026
1	Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và rủi ro tài sản chung cư																
VII I	Chi phí khác (tổ chức sự kiện, PCCC, ...)	12,130,284	12,130,284	14,130,284	36,198,084	12,130,284	87,130,284	12,130,284	12,130,284	72,130,284	14,130,284	90,130,284	72,130,284	446,631,212	391,351,354	114.1%	
1	Chi phí tổ chức sự kiện (Quốc tế Thiếu Nhi, Trung Thu, Noel, Tết, Hội xuân,...)	-	-	-	24,067,800	-	75,000,000	-	-	60,000,000	-	60,000,000	60,000,000	279,067,800	168,808,320	165.3%	
2	Chi diện tập, tuyên truyền PCCC, trang thiết bị phục vụ hỗ trợ PCCC	-	-	2,000,000	-	-	-	-	-	-	2,000,000	18,000,000	-	22,000,000	37,800,000	58.2%	
3	Chi phí vật tư kỹ thuật, sửa chữa bảo dưỡng phục vụ công tác quản lý, chi phí khác	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	24,000,000	-		
4	Chi phí phục vụ công tác phòng chống dịch bệnh, thiên tai bão lũ....	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	1,000,000	1,000,000	12,000,000	-		
5	Lệ phí ngân hàng	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
6	Chi phí thuế - doanh thu dịch vụ	9,130,284	9,130,284	9,130,284	9,130,284	9,130,284	9,130,284	9,130,284	9,130,284	9,130,284	9,130,284	9,130,284	9,130,284	109,563,412	109,698,494		



TT	HẠNG MỤC	KẾ HOẠCH NĂM 2025												SO UTH 2024			
		T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	TỔNG CỘNG	UTH 2024	Tỷ lệ (%)	GHI CHÚ
7	Chi phí khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75,044,540	0.0%	
IX	Thù lao Ban quản trị	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1	Giai đoạn trước 01/7/2025 Trưởng ban: 3.000.000 đồng/tháng/người, 02 Phó ban: 2.000.000																
2	đồng/tháng/người, 04 Ủy viên: 1.500.000 đồng/tháng/người	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
X	Điều chỉnh thực hiện từ Quỹ Bảo trì	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(12,960,000)	-	-	
1	Chi phí bảo trì HT XLNT	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(1,080,000)	(12,960,000)	-	-	Nội dung công việc bảo trì định kỳ HT XLNT
C	KẾT DƯ	73,581,689	101,885,975	59,602,728	56,208,487	69,064,348	114,107,967	32,928,736	132,914,501	(17,602,548)	(10,385,690)	(12,591,619)	(37,401,155)	562,313,416	767,456,090	73.3%	
D	KHOẢN CHI NGOÀI ĐƠN GIÁ VẬN HÀNH - ĐỀ NGHỊ SỬ DỤNG KẾT DƯ	8,500,000	8,500,000	8,500,000	43,665,625	43,665,625	43,665,625	43,665,625	43,665,625	60,165,625	60,165,625	60,165,625	60,165,625	484,490,625	132,000,000	367.0%	
I	Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc	-	-	-	35,165,625	35,165,625	35,165,625	35,165,625	35,165,625	35,165,625	35,165,625	35,165,625	35,165,625	316,490,625	-	-	- Chuyển từ quỹ bảo trì qua quỹ quản lý vận hành từ năm 2025; - Hiệu lực Hợp đồng 12 tháng: từ 26/4/2025 đến 25/4/2026
1	Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và rủi ro tài sản chung cư	-	-	-	35,165,625	35,165,625	35,165,625	35,165,625	35,165,625	35,165,625	35,165,625	35,165,625	35,165,625	316,490,625	-	-	Điều chỉnh tăng mức thù lao BQT
II	Thù lao Ban quản trị	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	168,000,000	132,000,000	127.3%	
1	Trình HN NCC xem xét: 1. Trưởng Ban: 3tr => 5tr; 2. Phó Ban: 2tr => 4tr; 3. Thành viên: 1.5tr => 4tr.	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	168,000,000	132,000,000	127.3%	
	CÒN LẠI	65,081,689	93,385,975	51,102,728	12,542,862	25,398,723	70,442,342	(10,736,889)	89,248,876	(77,688,173)	(70,551,315)	(72,757,244)	(97,566,780)	77,822,791	635,456,090	12.2%	