

BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐÔ



Ecohome 3

TÀI LIỆU
**HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ
THƯỜNG NIÊN 2024**

Ecohome 3, tháng 06 năm 2024



MỤC LỤC

PHẦN A. TỔNG QUAN.....	3
I. TỔNG QUAN CHUNG.....	3
II. NHÂN SỰ BAN QUẢN TRỊ.....	4
III. MỤC TIÊU	5
PHẦN B. BÁO CÁO CỦA CÔNG TY CP QL BDS ECOLIFE (ECL)	6
I. KHẢI QUÁT CHUNG VỀ CHUNG CƯ ECOHOME 3	6
1. Tổ chức và đào tạo nhân sự.....	7
2. Hệ thống kỹ thuật & cơ sở hạ tầng:.....	10
3. An toàn PCCC	13
4. An ninh trật tự tại tòa nhà	15
5. Chương trình sự kiện cộng đồng.....	16
6. Vệ sinh và cảnh quan môi trường	16
7. Thực trạng & Phương hướng trong thời gian tới.....	19
II. BÁO CÁO THU – CHI TÀI CHÍNH QLVH (Công ty ECL).....	20
PHẦN C. BÁO CÁO CÔNG TÁC BAN QUẢN TRỊ.....	22
I. CÔNG TÁC LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ ĐẦU TƯ.....	22
1. Xác định phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung.....	22
2. Công tác bàn giao các hồ sơ và các hệ thống kỹ thuật	23
3. Các hạng mục khác	28
II. CÔNG TÁC LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TY QLVH ECOLIFE	30
1. Ký kết Hợp đồng quản lý vận hành	30
2. Thông tin từ Công ty ECL ký kết hợp đồng dịch vụ với các nhà thầu phụ	30
3. Công tác sắp xếp chỗ đỗ xe ô tô tại chung cư.....	31
4. Đánh giá các nhà thầu phụ thực hiện công tác dịch vụ tại chung cư:	32
5. Một số công tác quản lý, giám sát trọng tâm khác trong năm 2023	34
III. QUẢN LÝ TỔ HỘI – PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG CƯ DÂN	34
1. Các CLB hoạt động đã được BQT có quyết định công nhận thành lập, Cụ thể:	34
2. Các CLB đăng ký với BQL hoạt động phong trào quần chúng:	34
3. Xây dựng Nội Quy Quản Lý, Sứ Dụng Nhà Chung Cư Ecohome 3 Thủ Đô	35
4. Phát triển hoạt động phong trào quần chúng	36
IV. ỨNG DỤNG CNTT VÀO CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3	37
PHẦN D. BÁO CÁO TÀI CHÍNH KẾ TOÁN.....	40
I. BÁO CÁO QUÝ TIỀN GỬI NGÂN HÀNG	42
II. TỔNG HỢP CHI QUÝ BẢO TRÌ	46
B. TỔNG HỢP THU – CHI QUÝ HOẠT ĐỘNG	48

PHẦN E. KẾ HOẠCH NĂM 2024.....	55
I. Kế hoạch bảo trì bảo dưỡng cải tạo các hạng mục kỹ thuật.....	55
II. Kế hoạch hoạt động Ban Quản trị.....	59
1. Một số hoạt động chính năm 2024	59
2. Các mục tiêu chính của năm 2024.....	60
PHẦN F. KẾT LUẬN.....	61
PHỤ LỤC 1	62
BÁO CÁO THU - CHI DỰ ÁN ECOHOME 3 - CÔNG TY ECL.....	62
PHỤ LỤC 2	67
1. SAO KÊ TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG TK...5555.....	67
2. SAO KÊ TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG TK0868.....	72

BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG
CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐÔ

Số: 526 /2024/BC-BQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, Ngày 01 tháng 6 năm 2024

**BÁO CÁO
CÔNG TÁC QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐÔ**

Kính gửi: Quý cư dân Ecohome 3

Thực hiện Quy chế hoạt động nhà chung cư Ecohome 3, Ban quản trị xin báo cáo kết quả quá trình hoạt động của từ ngày 18/11/2022 đến 31/3/2024 năm 2024. Cụ thể như sau:

PHẦN A. TỔNG QUAN

I. TỔNG QUAN CHUNG

- Thông tin chung: Khu nhà ở xã hội Ecohome 3 gồm 2 tòa NO2, NO3 có chung 02 tầng hầm; có chiều cao 31 tầng; tổng số căn hộ 1508 căn; chức năng chính là thương mại – dịch vụ và căn hộ ở.
- Giải pháp tổ chức giao thông: mỗi công trình bố trí 08 thang máy (trong đó 01 thang máy phục vụ chờ hàng hóa, 07 thang máy phục vụ chờ người) và 02 thang bộ kết hợp thoát hiểm, thoát nạn khi có sự cố.
- Hệ thống cấp điện: Nguồn điện chính cấp cho công trình NO2, NO3 lấy từ lưới điện trung thế 22KV của khu vực. Mỗi công trình bố trí 02 máy biến áp công suất 2x2000kVA. Nguồn điện dự phòng cho mỗi công trình được cấp từ 01 máy phát điện dự phòng công suất 1000kVA làm việc theo chế độ tự động ATS. Các phụ tải đặc biệt như đèn thoát hiểm, đèn sự cố, hệ thống an ninh sử dụng một nguồn dự phòng ắc quy đi kèm hoặc UPS riêng để đảm bảo cung cấp điện liên tục cho chung cư.
- Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho mỗi công trình được lấy từ mạng lưới đường ống phân phối của khu vực. Nước từ nguồn nước bên ngoài vào bể chứa nước ngầm sau đó nước cấp được bơm lên bể nước trên mái công trình. Nước từ bể chứa nước trên mái sẽ được phân phối qua ống chính, ống nhánh đến các thiết bị dùng nước trong toàn công trình. Nước được phân phối kiểu trọng lực đến các điểm tiêu thụ, các tầng áp mái sử dụng bơm tăng áp, các tầng thấp sử dụng van giảm áp để bảo vệ các thiết bị vệ sinh.

5. Hệ thống thoát nước đối với công trình chung cư:

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt là hệ thống thoát nước riêng, nước thoát cho các thiết bị phục vụ nhu cầu vệ sinh được thoát theo hệ thống đường ống riêng và đường ống có thông hơi. Nước thoát vệ sinh được thu gom về bể tự hoại. Nước thải từ bồn rửa, chậu rửa, thoát sàn được thu gom bằng hệ thống các ống trực đứng để thoát ra hố ga sau bể tự hoại. Nước thải sau xử lý sẽ chuyển về trạm xử lý nước thải chung của dự án và thoát ra hệ thống thoát nước chung của thành phố.

- Nước mưa trên mái, nước mưa từ ban-công và lô-gia được thoát theo ống đứng xuống hệ thống thoát nước mưa xung quanh nhà sau đó thoát ra hệ thống nước chung của thành phố.

6. Các hệ thống kỹ thuật khác của công trình gồm: Hệ thống chiếu sáng, thông tin liên lạc, thông gió, chống sét.

II. NHÂN SỰ BAN QUẢN TRỊ

Ban Quản trị nhà chung cư Ecohome 3 nhiệm kỳ 2022 - 2025 được cư dân bầu ra tại Hội nghị nhà chung cư ngày 13/11/2022 và chính thức được UBND Quận Bắc Từ Liêm công nhận Quyết định số 4766/QĐ-UBND ngày 18/11/2022 Ban Quản trị nhà chung cư Ecohome 3 Thủ Đô nhiệm kỳ 2022-2023 với 7 thành viên, thông tin cụ thể:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Nhiệm vụ
1	Nguyễn Duy Dương	Trưởng ban	Chịu trách nhiệm tất cả các hoạt động của Ban Quản trị.
2	Phạm Thị Hồng Thắm ¹	Phó ban (thành viên Chủ đầu tư)	Giám sát kế hoạch bảo hành - bảo trì; Đơn vị quản lý vận hành, các nhà thầu.
3	Nguyễn Tiến Huy	Phó ban	Thường trực, Phụ trách Khối An Ninh, PCCC; Truyền thông
4	Cao Văn Huỳnh	Üy viên	Phụ trách hạ tầng kỹ thuật, xây dựng cơ bản; Điện; Nước, Thoát nước, Thang máy;

¹ Nhân sự đại diện của Công ty Thủ Đô đã có 2 lần thay đổi nhân sự tham gia BQT, cụ thể:

+ Công văn số 92/2023/CV-TĐ ngày 05/05/2023 của Công ty Thủ Đô về việc điều chỉnh nhân sự Ông Nguyễn Trọng Cường thay Ông Nguyễn Văn Thuận làm Phó Ban quản trị.

+ Công văn số 163/2023/CV-TĐ ngày 30/08/2023 của Công ty Thủ Đô về việc điều chỉnh nhân sự Bà Phạm Thị Hồng Thắm thay Ông Nguyễn Trọng Cường đại diện CDT làm Phó Ban quản trị từ ngày 01/09/2023.

5	Nguyễn Văn Đức	Üy viên	Chăm sóc cư dân: Đoàn, Hội, Văn thể hội. Khối dịch vụ Vệ sinh, Cảnh quan môi trường
6	Dinh Văn Toàn	Üy viên	Thủ Quỹ, Tài Chính - Kế Toán;
7	Nguyễn Mạnh Hùng	Üy viên	Hành Chính - Tổng hợp - Báo Cáo. Tham mưu và các vấn đề liên quan.

III. MỤC TIÊU

- Mục tiêu của một ban quản trị nhà chung cư thường bao gồm:
1. Bảo vệ các quyền lợi hợp pháp chính đáng của cư dân
 2. Quản lý tài chính: Đảm bảo việc quản lý tài chính của tòa nhà được thực hiện một cách hiệu quả, bao gồm thu phí dịch vụ từ cư dân, chi tiêu cho bảo trì, sửa chữa và các chi phí khác.
 3. Bảo trì và sửa chữa: Đảm bảo các hệ thống của tòa nhà được bảo trì, cải tạo và sửa chữa đúng cách để đảm bảo an toàn và tiện nghi cho cư dân.
 4. Quản lý tiện ích: Đảm bảo việc cung cấp các dịch vụ tiện ích như nước, điện, internet, và hệ thống an ninh được quản lý và duy trì tốt.
 5. Quản lý các khu chung cư: Xây dựng một cộng đồng cư dân tích cực bằng cách tổ chức các sự kiện và hoạt động giao lưu, cùng với việc giải quyết các vấn đề cư dân một cách hòa bình.
 6. Tuân thủ pháp luật: Đảm bảo tất cả các hoạt động của tòa nhà tuân thủ đúng luật pháp hiện hành, bao gồm cả các quy định về an toàn, bảo vệ môi trường và quy định về quản lý tòa nhà.
 7. Tối ưu hóa hiệu quả vận hành: Nâng cao hiệu quả vận hành của tòa nhà bằng cách sử dụng các biện pháp quản lý và công nghệ hiện đại, từ việc quản lý thông tin đến việc giám sát an ninh và tiện ích.
 8. Tương tác với cư dân: Tạo ra các cơ chế tương tác và giao tiếp hiệu quả với cư dân, lắng nghe ý kiến và đề xuất của cư dân để cải thiện chất lượng sống trong tòa nhà.
 9. Xây dựng môi trường chung cư thành nơi đáng sống (đoàn kết cộng đồng, cảnh quan môi trường, khang trang sạch đẹp.)

Những mục tiêu này giúp đảm bảo rằng môi trường sống trong tòa nhà chung cư là an toàn, tiện nghi và thoải mái cho cộng đồng cư dân.

PHẦN B. BÁO CÁO CỦA CÔNG TY CP QL BDS ECOLIFE (ECL)

I. KHÁI QUÁT CHUNG TÌNH HÌNH HIỆN TẠI CHUNG CƯ ECOHOME 3

Tòa nhà hiện có hơn 5000 nhân khẩu với hơn 1500 trẻ em, trong đó có 06 căn hộ thuộc diện hoàn cảnh khó khăn. Cư dân phần nhiều là các gia đình trẻ, là cán bộ viên chức nhà nước đang làm việc hoặc về hưu nên có môi trường sống văn minh, lịch sự với trình độ dân trí cao.

Được sự quan tâm, phối hợp chặt chẽ và chỉ đạo, hỗ trợ kịp thời từ các cơ quan quản lý nhà nước, thực hiện các quy định về vận hành tòa nhà như: Phòng CS PCCC, Phòng CS Môi trường, UBND Phường Đông Ngạc, CA Phường Đông Ngạc... Bên cạnh đó là sự phát huy rất hiệu quả của kênh thông tin trướng/phó tầng; Rất nhiều thông tin, chương trình, sự kiện, sự việc đã được bản bạc, góp ý... tại đây, góp phần lớn trong việc định hướng và duy trì công tác vận hành tại chung cư.

Ecohome 3 mang trong mình nhiều tiện ích với 06 diện tích thương mại nội khu, và 52 gian hàng kinh doanh phía ngoài, mang lại sự thuận tiện cho Cư dân trong nhu cầu sinh hoạt hàng ngày. Đặc biệt là khu vui chơi, và không gian xanh tại tầng một và tầng 31 của tòa nhà.

Trong năm vận hành vừa qua, cũng chính thức bước vào năm đầu tiên mà tòa nhà có Ban Quản trị - là tổ chức đại diện cho các chủ sở hữu tại tòa nhà, và được UBND quận công nhận tại Quyết định số 4766/QĐ-UBND ngày 18/11/2022..

BQT, Cty ECL đã ký HD quản lý vận hành và giữ nguyên phí dịch vụ đã thực hiện từ năm 2020. Mặc dù chi phí năng lượng, nhân sự tại tòa nhà tăng cao khi có quyết định tăng lương cơ bản, tăng giá điện, nước của cơ quan quản lý nhà nước.

Trong năm 2023, cũng như các khu vực khác Ecohome 3 cũng chịu tác động với việc ngừng, giảm việc cung cấp điện, gây ảnh hưởng tới chi phí năng lượng (đầu máy phát), công tác vận hành, và sinh hoạt thường ngày của Cư dân.

Năm 2023 cũng là năm đầu tiên khi các hạng mục trang thiết bị, tài sản của tòa nhà hết hạn bảo hành của CDT và nhà cung cấp, nên bước đầu phải đã phải thay thế, sửa chữa một số trang thiết bị và tài sản của tòa nhà.

Mật độ dân số đông với số lượng phương tiện lớn với gần 3000 xe máy, xe đạp điện, hơn 600 ôtô thường xuyên gửi tại tầng hầm. An ninh, trật tự, quản lý nội quy tại tòa nhà vẫn áp dụng theo bản Nội quy đã được ký kết giữa CDT và khách hàng.

Qua công tác vận hành tòa nhà, BQL nhận thấy còn nhiều khó khăn vì chưa có các chế tài cụ thể một số vấn đề phát sinh trong sinh hoạt hàng ngày như việc quản lý nuôi chó mèo, đỗ xe sai quy định, tự ý di chuyển tài sản chung, gây ồn trong sinh hoạt hàng ngày...

CÁC CÔNG TÁC VẬN HÀNH TRỌNG TÂM NĂM 2023

1. Tổ chức và đào tạo nhân sự

I. Cơ cấu tổ chức

Tên bộ phận	Nhiệm vụ chính
VP BQL, 4 Nhân sự: - 01 GD BQL; - 01 Trợ lý kiêm GSDV; - 01 Admin; - 01 kế toán	Lập kế hoạch vận hành, kế hoạch ngân sách, kế hoạch hoạt động, triển khai và giám sát thực hiện kế hoạch chung của BQL. Thiết lập, đào tạo, giám sát, đánh giá tuân thủ quy định, tiêu chuẩn, quy trình và ngăn ngừa, quản lý rủi ro trong quá trình vận hành. Xây dựng, tổ chức đời sống, đảm bảo yêu cầu sinh hoạt, kinh doanh tốt nhất cho Cư dân và khách hàng. Phối hợp, làm việc với cơ quan quản lý nhà nước, chính quyền địa phương về thực hiện các quy định của pháp luật trong công tác vận hành. Làm cầu nối chính giữa Cư dân, khách hàng và CDT cũng như chính quyền địa phương. Đảm bảo công tác thu/chi theo đúng kế hoạch ngân sách đã thiết lập. Lập kế hoạch, thực hiện các biện pháp giám thiêu ô nhiễm, tác động đến môi trường sống của Cư dân và địa phương.
BP Kỹ thuật, 10 nhân sự: - 01 KST; - 01 trợ lý kỹ thuật;	Lập kế hoạch, triển khai, giám sát triển khai công tác vận hành, bảo trì, bảo dưỡng, tiêu hao năng lượng, tiêu hao vật tư của hệ thống kỹ thuật

<ul style="list-style-type: none"> - 08 nhân viên kỹ thuật. 	<p>Đảm bảo hệ thống luôn hoạt động mức tốt nhất, an toàn nhất để phục vụ Cư dân khách hàng, đặc biệt là các hệ thống: PCCC, hệ thống cấp thoát, lọc nước, hệ thống thang máy, hệ thống xử lý nước thải, hệ thống điện dự phòng khu vực chung;</p> <p>Giám sát và thực hiện đúng, đủ và đúng thời hạn các quy định của pháp luật về vận hành hệ thống như: kiểm định nước sạch, nước thải, kiểm định chống sét, kiểm định trạm biến áp, bảo trì hệ thống PCCC....</p> <p>Quản lý và ngăn ngừa sự cố, rủi ro hệ thống kỹ thuật, cơ sở hạ tầng, rủi ro do thiên tai.</p> <p>Quản lý hồ sơ, lý lịch trang thiết bị của hệ thống</p>
<p>BP Lễ tân, 04 nhân sự:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 01 tổ trưởng - 03 nhân viên 	<p>Quản lý nhân khẩu, thông tin của Cư dân và khách hàng</p> <p>Quản lý, hướng dẫn, hỗ trợ Cư dân đăng ký, cập nhật thông tin khi sử dụng tiện ích của tòa nhà và các khu vực lân cận</p> <p>Đón tiếp hướng dẫn Cư dân, khách hàng tìm hiểu, thực hiện nội quy, quy định, các chương trình, sự kiện của BQT,BQL hoặc chính quyền địa phương.</p> <p>Hướng dẫn, giải đáp và thu phí dịch vụ căn hộ.</p> <p>Tham gia tổ chức các sự kiện tại chung cư</p> <p>Tiếp nhận, xử lý và theo dõi xử lý các phản ánh của Cư dân, khách hàng</p>
<p>BP An ninh, 21 nhân sự (Công ty Samurai):</p> <ul style="list-style-type: none"> -01 chỉ huy trưởng (ca ngày) -01 ca trưởng (ca đêm) -10 nhân viên ca ngày -09 nhân viên ca đêm 	<p>Duy trì thực hiện nội quy tòa nhà</p> <p>Quản lý, kiểm soát, phòng chống mất mát tài sản tòa nhà, phương tiện tại tầng hầm.</p> <p>Kiểm soát, ngăn chặn, xử lý các tình huống có nguy cơ ảnh hưởng tới an ninh trật tự tại tòa nhà</p> <p>Hỗ trợ, xử lý và hướng dẫn Cư dân trong các trường hợp cấp bách, nguy hiểm đe dọa tính mạng và tài sản</p> <p>Là bộ phận tiên phong trong việc phát hiện, báo cáo hoặc xử lý ban đầu đối với các sự cố về con người, hệ thống, tài sản, thiên tai, thoát nạn...đảm bảo an toàn, chính xác, kịp thời</p>

<p>BP Vệ sinh, 17 nhân sự - tương ứng 18,5 công/ngày:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 01 giám sát - 16 nhân viên (03 nv kéo rác đêm, 13 nv ca ngày) 	<p>Sử dụng công cụ, dụng cụ, hóa chất chuyên dụng để thu gom rác, vệ sinh sạch sẽ mặt sàn hành lang, các lối đi lại, sân vườn, cầu thang bộ, và các diện tích chung khác.</p> <p>Làm sạch các trang thiết bị gắn tường, các khu vực dịch vụ, diện tích, tiện ích chung (thang máy, các biển báo, biển chỉ dẫn; sảnh chung cư)</p> <p>Thu gom rác, vệ sinh thùng rác và các vị trí đặt thùng rác, các bể tiêu cảnh, ghế nghỉ, duy trì cảnh quan xanh sạch đẹp.</p> <p>Thu gom và vận chuyển rác thải sinh hoạt của cư dân, khách hàng về điểm tập kết.</p> <p>Sử dụng các máy móc chuyên dụng để định kỳ tổng vệ sinh lại hành lang lối đi chung, hầm xe.</p> <p>Giải quyết nhanh chóng, gọn gàng các vấn đề vệ sinh, môi trường khi có phát sinh trong quá trình sinh hoạt hoặc khi có sự cố.</p>
<p>BP Cây xanh:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 02 nhân sự 	<ul style="list-style-type: none"> - Duy trì chăm sóc hàng ngày: Dọn dẹp vệ sinh, tưới cây, trồng đậm, trị bệnh...; - Công việc định kỳ: Phát cỏ, nhổ cỏ, cắt tỉa cây viền, cây hàng rào cây bông mát, bổ sung phân
<p>Các đơn vị cung cấp dịch vụ khác:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Thu gom rác thải sinh hoạt: Hàng ngày đến thu gom rác thải tại điểm tập kết - Phun côn trùng: Lịch phun định kỳ 3 tháng/lần và kiểm soát chuột khu vực chung và phòng kỹ thuật, hỗ trợ tăng cường vào các đợt cao điểm Sốt xuất huyết. - Bảo dưỡng hệ thống lọc nước UF: Duy trì kiểm tra, vệ sinh và thay thế màng lọc hàng tuần; - Vận hành trạm xử lý nước thải tập trung trên cơ sở chia sẻ chi phí với tòa NO4, NO5: Trực và xử lý nước thải hàng ngày;

II. Công tác đào tạo

Với mục tiêu không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, tinh gọn bộ máy, cải tiến quy trình, nâng cao chuyên môn. Hàng tháng, BQL thực hiện đào tạo và tham gia các khóa đào tạo:

Đào tạo nội bộ:

- ✓ Đào tạo quy trình xử lý các trường hợp khẩn cấp và sự cố hệ thống kỹ thuật;
- ✓ Đào tạo quy trình cứu nạn cứu hộ thang máy;
- ✓ Đào tạo quy trình kỹ thuật quản lý vận hành, xử lý sự cố hệ thống PCCC; hệ thống lọc nước UF, hệ thống Carpaking và các hệ thống kỹ thuật khác;
- ✓ Đào tạo xử lý các tình huống, sự cố mùa mưa bão, thực hành phương án chống ngập lụt;
- ✓ Đào tạo hướng dẫn xử lý khi có nhầm lẫn, quên, mất thẻ xe...
- ✓ Đào tạo tác phong, quy trình tiếp nhận ý kiến Cư dân, khách hàng;
- ✓ Đào tạo các nhận biết nguy cơ, phát hiện sớm và xử lý đám cháy;
- ✓ Đào tạo cách sử dụng trang thiết bị PCCC;
- ✓ Đào tạo quy trình vệ sinh hành lang, nhà rác các tầng, thang bộ, thang máy, thiết bị hành lang

Đào tạo ngoài cơ sở:

- ✓ Tham gia tập huấn kiểm tra giám sát, vệ sinh, kiểm tra chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt – do TT Y Tế Quận tổ chức;
- ✓ Tham gia nghe phổ biến, hướng dẫn cách phòng chống dịch bệnh sốt xuất huyết tại khu chung cư
- ✓ Tham dự lớp tập huấn nghiệp vụ PCCC do PCS PCCC& CNCH Quận Bắc Từ Liêm tổ chức;

2. Hệ thống kỹ thuật & cơ sở hạ tầng:

Hệ thống cáp điện của tòa nhà, hoạt động ổn định, không phát sinh sự cố, hay sai lệch về chỉ số kỹ thuật. Trong năm, đã thực hiện 01 đợt bảo trì tổng thể, chuyên sâu đối với hệ thống Máy phát điện.

Hệ thống điện nhẹ, hệ thống âm thanh hoạt động ổn định. Hệ thống âm thanh được kết nối trực tiếp, liên động với hệ thống báo cháy để có thể tự động thông báo kịp thời khi có sự cố xảy ra.

Hệ thống kích sóng di động do công ty CP Công trình Viettel đầu tư và quản lý; trong năm có thời điểm bị gián đoạn sóng ở một số khu vực tầng cao do hỏng một số tủ kích sóng. Các thiết bị này đã được thay thế vào tháng 11, để đảm bảo sự hoạt động của hệ thống.

Hệ thống camera giám sát: với 352 camera giám sát ở các khu vực chung; Hệ thống được vệ sinh và bảo dưỡng định kỳ hàng tháng bởi bộ phận kỹ thuật. Trong năm đã thực hiện thay mới 04 mắt cam bị hỏng, 02 đầu ghi hình, và một số dây nguồn, cáp HDMI, sửa chữa 03 màn hình Tivi. Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động ổn định. Để thuận tiện hơn trong quá trình vận hành, cẩn bồi sung thêm camera ở một số vị trí, và nâng cấp dung lượng lưu trữ để tăng thời gian lưu của hệ thống.

Hệ thống kiểm soát xe ra/vào: Được vệ sinh định kỳ hệ thống máy tính, máy móc bởi bộ phận kỹ thuật. Tuy nhiên do tần suất hoạt động liên tục và thời tiết nóng hoặc mưa hắt dưới tầng hầm nên nhiều thời điểm hệ thống hoạt động chưa ổn định, chưa đáp ứng được việc nhận biết và xử lý nhanh vào giờ cao điểm.

Trong năm do chưa tìm được đơn vị bảo trì và xử lý sự cố hệ thống nên đến tháng 11/2023 BQL đã chủ động nhờ đơn vị thi công trước đây tiến hành kiểm tra và bảo dưỡng tổng thể hệ thống cũng như có hướng khắc phục. Qua trao đổi, nhận thấy sự cần thiết cần có một đơn vị thực hiện bảo trì, kiểm tra hệ thống và phần mềm kiểm soát định kỳ. Đến thời điểm hiện tại, tháng 4/2024 sau khi đợt bảo trì lần đầu tiên và nâng cấp phần mềm. Hệ thống đã hoạt động ổn định, xử lý nhanh và chính xác hơn.

Trong thời gian tới, BQL sẽ tiếp tục tìm các giải pháp và đề xuất BQT để nâng cao hiệu suất của phần mềm quản lý xe như công nghệ nhận diện ôtô từ xa, cảm biến chống va chạm cho cản barie, bảng led hiển thị số tiền xe vãng lai....

Hệ thống cấp nước: Nước sạch từ ống cấp nước thành phố qua đồng hồ tổng, qua hệ thống lọc đĩa để loại bỏ các cặn trước khi cấp và vào bể chứa nước đặt ngầm tại tầng hầm B2. Nước tại bể ngầm qua hệ thống bom luân phiên đưa qua hệ thống màng lọc UF, tại đây được bổ sung javen diệt khuẩn, và đi qua đèn UV để loại bỏ virus, vi khuẩn giữ nguyên khoáng chất, trước khi vào tách nước để cấp xuống căn hộ. Cứ mỗi 500h hoạt động, hệ thống màng lọc sẽ được vệ sinh bằng quy trình rửa ngược. Ngoài ra, định kỳ 06 tháng một lần, nước sạch được lấy ngẫu nhiên tại căn hộ để xét nghiệm theo QCVN 01-

1:2018/BYT tiêu chuẩn nước sinh hoạt và công bố kết quả tới Cư dân. Năm 2023, đã thực hiện xét nghiệm 02 lần vào ngày 01/6 và ngày 04/12.

Trong năm, tòa nhà đã 03 lần bị gián đoạn cấp nước cục bộ trong thời gian từ 1-2h đồng hồ do các nguyên nhân như: hỏng động cơ, rò rỉ van xả áp, đường hút bị E... và cũng đã quản lý 01 động cơ bơm tòa NO2, và thay thế một số thiết bị hư hỏng khác.

Để đảm bảo có thể cấp nước liên tục và không bị gián đoạn và liên tục, BQL đề xuất Hội nghị, đề xuất BQT trang bị thêm 01 bơm dự phòng để có thể sử dụng khi có sự cố về bơm, vì hiện tại mỗi tòa được trang bị 02 bơm 37kw chạy luân phiên, khi một bơm bị sự cố, bơm còn lại sẽ phải đảm nhiệm việc cấp nước liên tục trong 3-5 ngày để đợi công tác kiểm tra, và sửa chữa, tiềm ẩn nguy cơ có thể dừng cấp nước khi có sự cố xảy ra với bơm còn lại.

Hệ thống thoát nước: Hệ thống thoát nước của tòa nhà là hệ thống thoát nước riêng biệt. Tất cả được thu gom, xử lý bước đầu tại các bể lắng, bể tách mỡ trước khi ra trạm xử lý nước thải của toàn khu Ecohome 3. Riêng đường ống gom và đường ống nhánh các căn shophouse thường xuyên bị tắc, qua công tác kiểm tra xác định do mỡ bám và tích tụ trong ống. BQL đề xuất Hội nghị, đề xuất Ban Quản trị xem xét bổ sung vào nội quy tòa nhà để các căn hộ kinh doanh dịch vụ lắp bô sung bể tách mỡ trước khi xả thải vào ống chung của tòa nhà.

Đối với trạm xử lý nước thải chung, hiện tại sau nhiều bước đàm phán, và làm việc, đến thời điểm hiện tại kinh phí vận hành và kinh phí bảo trì đã được thống nhất chia sẻ 50/50 giữa tòa NO2, NO3 và tòa NO4, NO5.

Hạ tầng thoát nước mưa ngoài nhà, hiện tại đang hoàn thiện hạ tầng bên khu vực vườn dạo ở phía tây tòa nhà. Trong thời gian tới sẽ kết nối đồng bộ.

Hệ thống thang máy: Hệ thống thang được bảo trì chính hằng tháng bởi công ty Hyundai Thành Công. Trong năm đã thực hiện kiểm định lại toàn bộ thang máy vào tháng 5/2023.

Trong quá trình sử dụng đa phần các lỗi xảy ra ở hệ thống thang máy là hỏng nút bấm, hỏng lò xo cửa tầng, hỏng cảm biến cửa, ác quy tủ cứu hộ. Đối với nút ấn là vẫn đề mà Cư dân thường xuyên gặp phải tình trạng bong, rơi nút, nguyên nhân chính dẫn đến do trước đây Hyundai sử dụng nút 4 chân dễ gãy khi gặp lực ấn liên tục hoặc không đều lên bề mặt. Hiện tại các nút hỏng đều được thay bằng nút 8 chân, cộng với công tác tuyên truyền hướng dẫn sử dụng nên hiện tượng trên đã dần được cải thiện, tất cả các nút thay đều chưa có hiện tượng bị bong, rơi lại khi sử dụng.

Công tác BHBT liên quan đến CĐT: Hiện tại các hạng mục như kết cấu, tường, sân vẫn nằm trong thời gian bảo hành của CĐT.

Bảo hành khôi căn hộ: Trong năm BQL đã tiếp nhận và kiểm tra hơn 100 căn hộ có phát sinh lỗi liên quan công tác bảo hành; CĐT đã xử lý hoàn thiện khoảng 80 căn hộ, các căn hộ còn lại vẫn đang thực hiện. Công tác tiếp nhận, kiểm tra và xử lý sẽ tiếp tục triển khai trong thời gian tới.

Khu vực chung: trong quá trình vận hành, BQL đã cùng BQT làm việc và đôn đốc xử lý các tồn tại liên quan công tác bảo hành như: Nạo vét toàn bộ đáy và đưa nắp hố ga lên mặt hạ tầng hoàn thiện để thuận tiện công tác kiểm tra vận hành; Kiểm định đầu đo của trạm quan trắc tự động, gia cố lại hệ thống cọc chống cây trước khi thực hiện bàn giao cho BQT; Kiểm tra và thực hiện phương án chống thấm lại một số điểm thấm tại khu vực sảnh mái tòa nhà.

Kiểm soát năng lượng: Trong năm vừa qua, chi phí điện tăng hơn 7%, nước tăng gần 13%. Bên cạnh đó tòa nhà cũng lắp thêm nhiều trang thiết bị để phục vụ cư dân như quạt sảnh tầng 1, và đang triển khai quạt thang máy. Trong khi chi phí điện các phụ tải chung của tòa nhà chiếm khoảng $\frac{1}{4}$ ngân sách vận hành, nên việc gây áp lực lên ngân sách vận hành là khá lớn. Và để hạn chế mức độ ảnh hưởng trên, được sự đồng ý của BQT sắp tới Cty Ecolfe sẽ lắp đặt cảm biến tắt/bật tại một số khu vực như chiếu nghi thang bộ, nhà rác và phòng đệm nhà rác ở các tầng.

Dánh giá chung hệ thống kỹ thuật: Đây là năm đầu tiên hệ thống kỹ thuật được tiếp nhận chính thức về Cư dân, cũng là năm đầu tiên hết bảo hành về trang thiết bị của CĐT. Nhìn chung trong năm, hệ thống kỹ thuật vận hành thường xuyên liên tục, đạt hiệu quả và không bị gián đoạn với nhiệm vụ chính là của BP kỹ thuật tòa nhà và bên cạnh đó là sự sát sao, kịp thời và nhanh chóng của Ban Quản trị, và sự hỗ trợ về chuyên môn của CĐT. Đây được coi là một trong những thành công cơ bản của tòa nhà trong năm vận hành vừa qua.

3. An toàn PCCC

Đội PCCC Cơ sở của tòa nhà gồm 25 thành viên, với lực lượng nòng cốt là BP Kỹ thuật và BP an ninh. Định kỳ hàng tháng, đội PCCC cơ sở tổ chức đào tạo, tập huấn sử dụng các thiết bị PCCC, giả định tình huống cháy có thể xảy ra.

Trong năm, Tòa nhà cũng đã tổ chức tuyên truyền và diễn tập PCCC vào tháng 07/2023.

Các trang thiết bị hệ thống phục vụ PCCC được kiểm tra, vận hành thử định kỳ hàng tháng bởi bộ phận kỹ thuật. Phòng CS.PCCC & CNCH Công An Quận Bắc Từ Liêm thực hiện kiểm tra 02 lần định kỳ vào tháng 05, tháng 10, và một số lần đột xuất khác trong năm. Được sự phê duyệt của BQT, khu vực sạc xe điện được trang bị thêm trang thiết bị chữa cháy, nút ngắt điện khẩn cấp, và từ 23h đến 05h sáng hệ thống sẽ tự động ngắt nguồn sạc để đảm bảo an toàn. Hiện tại, hệ thống PCCC đảm bảo và sẵn sàng hoạt động khi có sự cố.

Quản lý chất cháy và nguồn nhiệt tại các khu vực chung: BQL đã thực hiện các biện pháp như: Cấm đưa các chất cháy nổ, chất dễ cháy vào tầng hầm, thang máy; Các chất lỏng cháy tồn tại trong các phương tiện, máy phát điện đảm bảo luôn kín. Và nếu phát hiện sẽ lập tức xử lý hoặc di chuyển ra khỏi tầng hầm;

Thực hiện các quy định khác về quản lý an toàn PCCC:

- + Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc định kỳ thực hiện vào tháng 03/2023 và tháng 3/2024
- + CĐT cũng đã mua bảo hiểm rủi ro mọi tai sản đối với khu vực đỗ xe tại B2 vào tháng 7/2023.
- + Kiểm định định kỳ hệ thống tiếp địa, chống sét thực hiện vào tháng 10/2023
- + Trong quá trình vận hành liên quan công tác PCCC, tại tòa nhà đã xảy ra 03 sự việc:
 - Kịp thời phát hiện và ngăn chặn nguy cơ cháy nổ tại tầng 14 NO3, khi Kỹ thuật đi kiểm tra căn hộ phát hiện tia lửa điện tại vị trí cầu đầu nối với công tơ của căn hộ. BP kỹ thuật ngăn ngừa được rủi ro, đồng thời phối hợp đội quản lý điện xử lý để cắp điện lại cho Căn hộ.
 - Phát hiện và chữa cháy tại logia căn hộ tầng 3 tòa NO3, do cháu nhỏ nghịch "khô gas", vô tình gây cháy đồ đạc và quần áo tại logia căn hộ.
 - Xử lý nguy cơ cháy nổ tại tầng 7 NO2, cháu nhỏ đốt pháo trong nhà vệ sinh của căn hộ.

Ba sự việc trên đều được đội PCCC cơ sở phát hiện và xử lý kịp thời, bên cạnh đó BQL cũng tiến hành đánh giá để rút kinh nghiệm trong quá trình xử lý đồng thời thông báo cho các bên liên quan gồm Công ty Điện Lực và CS PCCC.

4. An ninh trật tự tại tòa nhà

Công tác an ninh nội bộ có sự phối hợp chặt chẽ và hỗ trợ kịp thời từ chính quyền địa phương, đặc biệt là Công an Phường Đông Ngạc. Thường xuyên trao đổi, cập nhật tình trạng nhân khẩu, dân cư và an ninh trật tự tại tòa nhà.

Bộ phận An ninh chủ động, kịp thời phát hiện, ngăn chặn các nguy cơ tiềm ẩn gây mất an ninh trật tự; do đó tài sản tòa nhà, tài sản Cư dân về cơ bản được đảm bảo. Nội quy tòa nhà, nội quy cảnh quan, mĩ quan hành lang, sân vườn được duy trì. Kịp thời xử lý các nguy cơ khách quan ảnh hưởng đến tài sản như gió, bão, ngập nước, tràn nước....

Cùng với bộ phận kỹ thuật, bộ phận an ninh luôn đi đầu trong công tác hậu cần, giữ gìn an ninh trật tự đối với các sự kiện lớn nhỏ tại chung cư.

Bên cạnh những điều tích cực, còn có những vấn đề chưa tốt, chưa hoàn thành:

- Để xảy ra tình trạng phá hoại tài sản trong hầm xe của tòa nhà.
- 03 trường hợp xe ga mất IC xe ga.
- 01 trường hợp mất xe đạp.
- Tình trạng thi công quá giờ, gây mất vệ sinh hành lang, ô nhiễm tiếng ồn vẫn còn xuất hiện;
- Tình trạng lấn chiếm không gian chung, diện tích chung ở một số căn hộ và khu vực tầng 1
- Để xảy ra tình trạng xe đạp không đúng quy định tại khu vực tầng hầm, gây cản trở giao thông, cản trở thoát nạn;
- Kỹ năng giao tiếp với Cư dân, khách hàng chưa đồng bộ, để xảy ra tranh cãi với Cư dân ở một số tình huống tại một số thời điểm.

Mặc dù các trường hợp mất mát, hư hỏng tài sản đã cơ bản được giải quyết với sự vào cuộc của BQT tòa nhà và trách nhiệm của đơn vị an ninh. Tuy nhiên, vẫn để, nguyên nhân, giải pháp cũng cần được nhìn nhận nghiêm túc để có những phương án phù hợp hơn và những đề xuất cụ thể hơn để công tác an ninh tại tòa nhà ngày càng được nâng cao và an toàn.

5. Chương trình sự kiện cộng đồng

Trong năm đã tổ chức và hỗ trợ tổ chức thành công nhiều chương trình, sự kiện lớn nhỏ để chăm sóc đời sống tinh thần Cư dân, xây dựng cộng đồng đoàn kết với đầy đủ các tầng lớp, độ tuổi. Với sự chủ trì tổ chức của Ban Quản trị, sự đóng góp nhiệt huyết của chi đoàn Ecohome 3, tâm sức của một số Cư dân, và kinh nghiệm tổ chức của BQL đã có rất nhiều chương trình ý nghĩa góp phần xây dựng đời sống tinh thần của Cư dân, có thể nhắc đến như sau:

- Duy trì và đổi mới các chương trình: 1/6, Tết trung thu, 8/3, chuyển quà noel, hội chợ từ thiện Eco Xmas...

- Xây dựng và tổ chức các chương trình mới: Sinh hoạt hè, Tiệc tất niên...

Bên cạnh đó, BQL luôn đồng hành cùng các CLB đã được thành lập và góp phần xây dựng, nâng cao phong trào thể thao, tinh thần đoàn kết trong cộng đồng Cư dân. Đặc biệt, CLB Văn hóa nghệ thuật Ecohome 3, nhóm múa do Chi đoàn Ecohome 3 hướng dẫn đã đạt thành tích cao khi tham gia các hoạt động trên địa bàn Quận.

Về công tác chăm sóc sức khỏe và phát triển tiện ích cộng đồng; Trong dịp cao điểm dịch sốt xuất huyết, BQL thường xuyên phối hợp với trung tâm y tế Phường/Quận triển khai các công tác diệt bọ gậy, loăng quăng; phối hợp với đơn vị diệt côn trùng đầy nhanh và sử dụng loại thuốc phù hợp vào từng thời điểm.

Bên cạnh đó, Cty Ecolife cũng đã lập phương án và thực hiện quy hoạch khu đê xe ưu tiên cho phụ nữ, gần với sảnh thang máy, góp phần mang đến sự thuận tiện, tiện lợi và an toàn cho chị em tại chung cư.

6. Vệ sinh và cảnh quan môi trường

Đội ngũ vệ sinh có tổng 17 nhân sự, trong đó 03 nhân viên kéo rác đêm, 13 nhân viên ca ngày và 01 tổ trưởng – được cung cấp bởi Công ty dịch vụ Long Giang. Với khối lượng công việc chính như sau:

6.1. Công việc hàng ngày:

- + Làm sạch khu vực khuôn viên Tòa nhà và ngoại cảnh, khu vui chơi.
- + Làm sạch khu vực sảnh chính tầng 1, tầng hầm.
- + Chuyển rác từ các tầng về nơi tập kết, chuyển sang xe tôn, làm sạch khu tập kết rác, chuyển rác lên xe ép, làm sạch xe tôn
- + Làm sạch khu vực hành lang các tầng.
- + Làm sạch đá ốp tường trước cửa thang máy hành lang, sảnh tầng một

- + Làm sạch khu vực cửa sảnh, cửa sổ, cửa thoát hiểm, cửa chống cháy lan.
- + Làm sạch khu vực thang bộ, thang thoát hiểm, thang máy và cabin thang máy.
- + Làm sạch khu vực nhà SHCD, nhà vệ sinh tầng 1, tầng 2
- + Làm sạch khu vực phòng rác các tầng
- + Làm sạch khu vực hầm xe.

6.2. Công việc định kỳ hàng tuần:

- + Vệ sinh logia, giếng trời tầng 3 (hàng tuần)
- + Vệ sinh trang thiết bị hành lang các tầng
- + Vệ sinh bể cá và trang thiết bị sân vườn

6.3. Công việc định kỳ hàng tháng:

- + Vệ sinh hệ thống cống rãnh, hố ga thoát nước sân vườn, tầng mái
- + Vệ sinh hệ thống cống rãnh, ga thu nước tầng mái
- + Quét mạng nhện hành lang, thang bộ
- + Dánh sàn hành lang các tầng
- + Vệ sinh trang thiết bị tầng hầm, tầng mái, kính mặt ngoài tầng 1
- + Vệ sinh đường nội bộ, đường xung quanh tòa nhà sau khi bị ngập.

Trong thời gian gần đây, phát sinh một số bất cập khi làm sạch tại hành lang các tầng về thời gian hoàn thành và chất lượng vệ sinh – cụ thể là mùi tanh, hôi sau khi vệ sinh, để giải quyết, BQL đã thực hiện các biện pháp sau:

Về thời gian hoàn thành hành lang, như trước đây duy trì mỗi tòa 03 nhân sự để phụ trách khu vực hành lang các tầng, như vậy thời gian hoàn thành toàn bộ hành lang vào khoảng 14h30-15h chiều, dẫn đến một số tầng công tác làm sạch bị muộn. Để giải quyết, hiện nay đã đưa 01 vị trí sảnh tòa và 01 vị trí định kỳ lên đảm nhiệm hành lang – việc làm sạch toàn bộ hành lang sẽ hoàn thành trước 12h trưa. Hạng mục công việc định kỳ, làm sạch sảnh tầng 1, B1, B2 sẽ giảm tần suất và thực hiện vào buổi chiều.

Xử lý (mùi tanh, hôi): nguyên nhân chủ yếu do công cụ dụng cụ chưa được chuẩn bị cẩn thận, kết hợp thời tiết nồm ẩm hoặc gặp phải các vết bẩn gây mùi như: trứng, nước ở túi rác, vết kem, thức ăn, vết nôn nước tiểu chó, mèo....để xử lý, một số biện pháp đã được thực hiện, cụ thể:

- + Tăng cường giám sát việc giặt mop tại chỗ khi làm sạch hành lang các tầng;

- + Cuối ngày giặt lại toàn bộ mopping bằng tay, xả thơm và vắt bằng máy giặt đã được trang bị, phơi khô (vị trí phơi tại tầng hầm)
- + Tăng cường công tác giám sát, đào tạo, thực hiện khi xử lý các vết bẩn đặc thù
- + Thay đổi loại hóa chất lau sàn đang sử dụng, bổ sung xịt thơm sau khi lau hành lang.

Bên cạnh đó, để thuận tiện hơn trong quá trình thực hiện công tác vệ sinh, kính nhờ Cư dân hỗ trợ không để giầy, dép, đồ dùng cá nhân ngoài hành lang căn hộ - các vật dụng, dụng cụ để ngoài hành lang sẽ làm nơi trú ngụ và để trú ẩn của một số loại côn trùng như gián đực; và không để rác ra ngoài thùng, nền nhà rác, không rửa dụng cụ, thực phẩm sinh hoạt hàng ngày tại khu vực rửa tay của nhà rác ; bên cạnh đó một số gian hàng kinh doanh chưa chú trọng đến công tác giữ gìn, môi trường;

Công tác môi trường: Hiện tại tòa nhà đang thực hiện hai nội dung trong công tác kiểm soát môi trường bao gồm đặt bẫy chuột hàng tuần và phun diệt muỗi định kỳ 03 tháng/lần. Trong năm, tòa nhà đã thực hiện phun vào tháng 03, 05, 07, 10, và tháng 01/2024 các loại thuốc: Icon2,5CS, Pekacyp 10EC, Fendona 10SC, Map permethrin 50EC, Cypado 25EC. Các loại thuốc được sử dụng đan xen giữa các đợt để tránh hiện tượng nhòn thuốc gây giảm hiệu quả của việc phun diệt côn trùng.

Liên quan tới công tác môi trường, hiện tại tòa nhà chưa có hạng mục xử lý gián đực trong kế hoạch vận hành cũng như các khoản chi hàng năm. Tuy nhiên, trong năm vừa qua gián đực phát triển mạnh gây ảnh hưởng tới sinh hoạt hàng ngày của Cư dân đặc biệt là vào thời tiết nóng ẩm khoảng tháng 5 đến tháng 9 hàng năm. Đây là loài ưa ẩm thấp, ẩm áp... nên thường thấy nhiều ở khu vực nhà rác, tủ bếp căn hộ... gián đực xâm nhập vào tòa nhà thông qua các kiện hành lý, hàng hóa, thùng bia carton, vỏ chai lọ,... từ các kho bãi, kho hàng.

Năm 2023, Cty ECL đã thực hiện phun thuốc, đặt bẫy xử lý gián đực tại tòa nhà.

Công tác chăm sóc cây xanh: Tòa nhà với gần 4000 m² cây xanh, duy trì cây xanh theo phương châm “bền vững” là một công việc khá khó khăn, đòi hỏi phải có biện pháp cụ thể thích hợp cho từng chủng loại cây. Nếu không được chăm sóc thường xuyên sẽ xảy ra những hiện tượng thiếu dinh dưỡng, mất thế và hình dạng ban đầu, sâu bệnh hại tấn công, phân bón, tưới nước chưa hợp lý, hoặc do tác động từ môi trường và con người v.v.....

Hiện tại để chăm sóc cây đang duy trì 02 nhân sự hàng ngày, với nhiệm vụ liên tục kiểm tra để xác định chất lượng cảnh quan khu vực, xác định chính xác nguyên nhân và mức độ hư hại để đưa ra biện pháp xử lý; kiểm tra đặc tính sinh học và độ đáp ứng của môi trường tại khu vực trồng; xác định chính xác sâu bệnh hại ảnh hưởng đến quá trình sinh trưởng và phát triển của cây; bổ sung phân bón cục bộ, cắt tỉa duy trì theo yêu cầu kỹ thuật, cũng như yêu cầu từng thời điểm trong năm. Nội dung công việc cụ thể đang được thực hiện như sau:

- Công việc hàng ngày: Dọn dẹp vệ sinh, tưới cây, nhổ cỏ, trồng đậm, trị bệnh cho cây...;
- Công việc định kỳ tuần, tháng: Phát cỏ, nhổ cỏ, cắt tỉa cây viền, cây hàng rào cây bóng mát, bổ sung phân bón.

Trong thời gian tới, sẽ đề xuất một số phương án cải tạo như: Bổ sung đất vào các bồn cây, bón phân tổng thể, quy hoạch thêm các khu trồng hoa, cải tạo khu vực bể cá nhằm nhằm duy trì và nâng cao chất lượng cảnh quan tòa nhà.

7. Thực trạng & Phương hướng trong thời gian tới

- Cơ sở hạ tầng xung quanh tòa nhà đang dần được hoàn thiện, sắp tới các tuyến đường bao quanh sẽ tổ chức thi công cần phải có giải pháp đảm bảo an toàn, an ninh. Giám sát mức độ ảnh hưởng tới hạ tầng, tới sinh hoạt của Cư dân tại tòa nhà về tiếng ồn, bụi thi công để kịp thời thông báo tới cơ quan chức năng. Kèm theo đó là phương án tập kết rác khi thông đường.
- Tổ chức tuyên truyền, nhắc nhở thực hiện nội quy tòa nhà khi bán nội quy sửa đổi, bổ sung được hội nghị thông qua.
- Tiếp tục hoàn thiện, tích cực tuyên truyền nội quy an toàn PCCC để xây dựng chung cư văn minh và an toàn.
- Tinh kiêm giải pháp tiết kiệm năng lượng, hạn chế rủi ro, tinh gọn bộ máy, giảm áp lực từ ngân sách vận hành đến công tác duy trì và nâng cao chất lượng dịch vụ
- Phối hợp BQT lập và tuân thủ kế hoạch kiểm tra, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống kỹ thuật nhằm tối ưu hóa việc sử dụng quỹ bảo trì đậm bảo dùng, đủ và tiết kiệm.
- Phối hợp BQT nâng cao chất lượng, số lượng các chương trình chăm sóc Cư dân. Duy trì và nâng cao các phong trào Văn thể mỹ, các CLB trong cộng đồng.

Kết luận

Mặc dù còn có những hạn chế nhất định, nhưng nhìn chung công tác vận hành của BQL tòa nhà thuộc Công ty CP quản lý BDS EcoLife trong thời gian qua luôn đảm bảo an

toàn, tổ chức ổn định đời sống Cư dân, mang đến một môi trường sống văn minh và đoàn kết.

BQL xin chân thành cảm ơn sự đồng hành của toàn thể Quý cư dân, Quý khách hàng, các câu lạc bộ, đặc biệt là những ý kiến góp ý tích cực của các Ông/Bà trưởng/phó tầng và toàn thể Cư dân với một mục tiêu cùng phấn đấu xây dựng khu nhà Ecohome 3 ngày càng văn minh, an toàn, hạnh phúc và là nơi đáng sống đối với tất cả Cư dân và gia đình.

II. BÁO CÁO THU – CHI TÀI CHÍNH QLVH (Công ty ECL)

Báo cáo về Quỹ QLVH như sau:

STT	Nội dung	Số Tiền (VND)	Ghi chú
1.	Tổng các khoản Thu	10,647,078,654	Tính từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
2.	Tổng các khoản Chi	10,729,298,011	Tính từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
3.	Phát sinh cuối kỳ	- 82,219,357	Số dư cuối kỳ

CHI TIẾT XIN XEM BÁO CÁO THU CHI QLVH DỰ ÁN ECOHOME 3

BÁO CÁO QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CỦA ECOHOME 3 THỦ ĐÔ
BÁO CÁO THU CHI QLVH DỰ ÁN ECOHOME 3

BÌA ĐỒ BẢO CÁO THU CHI QLVH DỰ ÁN ECOHOME 3

Báo cáo Thu - Chi Quý QLVH Ecohome 3 Thủ Đô
(Từ tháng 4/2023 - tháng 3/2024)



■ TỔNG THU ■ TỔNG CHI

Xem chi tiết thu chi tài phu lục 01 của báo cáo.

PHẦN C. BÁO CÁO CÔNG TÁC BAN QUẢN TRỊ

I. CÔNG TÁC LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ ĐẦU TƯ

1. Xác định phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung

Công ty Thủ Đô đã gửi thông báo cho Ban Quản trị diện tích phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung như sau:

1.1. Diện tích riêng thuộc sở hữu của Chủ đầu tư

Phần Hầm²	Diện tích riêng Tòa NO2 – NO3:	15.552 m ²
Tầng 1	Diện tích thương mại NO2	744,08 m ²
	Diện tích thương mại NO3	374,29 m ²
Tầng 2	Diện tích thương mại NO2	48,15 m ²
Diện tích nhà trè T1,T2 NO3 (*)		1.033 m ²
Diện tích căn hộ thuê (*)		16.529,50 m ²
TỔNG		34.281,02 m²

1.2. Diện tích sử dụng Chung tại Hầm 2 theo bản vẽ: 1.188 m²

Gồm diện tích các phòng chức năng, phòng kỹ thuật, thang bộ, thang máy, kết cấu cột, vách tòa nhà chung cư.

1.3. Diện tích của cư dân tầng Hầm 1 - Tòa NO2-NO3: 11.458,3 m²³

Diện tích trên bao gồm để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh dành cho cư dân.

³Tại Khoản 1 Điều 101 của Luật Nhà ở 2014 quy định: *chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư; đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua,*

² Phần Hầm bao gồm Hầm B1; Hầm B2

³ Xin xem thông tin chi tiết được giải trình trong Báo cáo số 60/2023/BC-BQT ngày 6/8/2023 về việc hoạt động của BQT NCC Ecohome 3 Thủ Đô Quý 2/2023

thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng”.

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán, Thuê, Thuê Mua NOXH (HD) được quy định tại điều 24, Nghị định 100/2015/NĐ-CP của cư dân đã ký kết với CDT. Qua công tác kiểm tra HD thì BQT đã nhận thấy số diện tích của cư dân tầng Hầm 1 – Tòa NO2-NO3 khớp với con số diện tích 11.458,3m² trong Hợp Đồng.

2. Công tác bàn giao các hồ sơ và các hệ thống kỹ thuật

Với tinh thần trách nhiệm cao, ngay từ ngày đầu thành lập Ban Quản trị, chúng tôi đã khẩn trương đôn đốc, đề nghị phía Công ty Thủ Đô đã thực hiện công tác bàn giao, kiểm đếm với hạng mục như: bàn giao hồ sơ pháp lý và các hồ sơ liên quan đến nhà chung cư Ecohome 3; bàn giao Bản vẽ hoàn công (có danh mục, hạng mục, bản vẽ kèm theo); Lý lịch thiết bị lắp đặt trong công trình của nhà sản xuất; Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.

Cụ thể như sau:

2.1. Văn bản pháp lý liên quan đến chung cư

TT	Nội dung	ĐV tỉnh	Số lượng	Ngày phát hành	Ký hiệu văn bản	Đơn vị phát hành	Ghi chú
1	GP xã nước thải vào nguồn nước	Bộ	2	02/10/2020	316/GP-UBND	UBNDTP. HN	Bản phô tô dấu CDT
2	Quyết định phê duyệt QH chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực Bắc Cổ Nhuế - Chèm	Bộ	2	21/03/2008	1082/QĐ-UBND	UBNDTP. HN	Bản phô tô dấu CDT
3	Công văn nghiệm thu PCCC (kèm theo biên bản kiểm tra nghiệm thu PCCC)	Bộ	2	14/09/2020	520/PC07-CTPC	Cảnh sát PCCC và CNCH CATP. Hà Nội	- Bàn phô tô chứng thực - BB kiểm tra PCCC lập ngày 17/08/2020
4	Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công	Bộ	2	12/10/2020	192A/GD-GD2/HT	Cục GDNN về chất lượng	Bản phô tô chứng thực

BÁO CÁO QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐÔ 2024

	trình/hạng mục công trình xây dựng				công trình XD-Bộ Xây dựng		
5	Quyết định phê duyệt báo cáo ĐTM dự án Khu nhà ở Ecohome 3	Bộ	2	15/10/2018	5530/QĐ-UBND	UBND TP. HN	Bản phô tô chứng thực
6	Công văn kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình NO2, NO3 dự án khu nhà ở Ecohome 3	Bộ	2	03/10/2018	577/HĐXD-QLDA	Cục Quản lý HĐXD-Bộ Xây dựng	Bản phô tô chứng thực
7	Văn bản chấp thuận phương án kiến trúc công trình	Bộ		05/09/2018	5390/QHKT-PAKT-P1	Sở QHKT Hà Nội	Bản phô tô chứng thực
8	Văn bản Thông báo kết quả thẩm định TKKT công trình NO2, NO3 dự án khu nhà ở Ecohome 3	Bộ		22/11/2018	739/HĐXD-QLTK	Cục Quản lý HĐXD-Bộ Xây dựng	Bản phô tô chứng thực
9	Quyết định chủ trương đầu tư	Bộ	2	14/05/2018	2298/QĐ-UBND	UBND TP. HN	Bản phô tô chứng thực
10	Quyết định giao đất	Bộ	2	31/01/2019	616/QĐ-UBND	UBND TP. HN	Bản phô tô chứng thực
11	Giấy phép xây dựng	Bộ	2	21/02/2019	14/GPXD	SXD Hà Nội	Bản phô tô chứng thực
12	Giấy chứng nhận thẩm duyệt PCCC	Bộ	2	15/10/2018	92/TD-PCCC-CTPC	Cảnh sát PCCC và CNCH – CATP.HN	Bản phô tô chứng thực
13	Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước số 316/GP-UBND	Bộ	1	03/10/2020	316/GP-UBND	Ủy Ban ND TP.Hà Nội	Bản phô tô chứng thực

2.2. Hồ sơ kỹ thuật và Bản vẽ hoàn công

TT	Nội dung	DV tỉnh	Ngày phát hành	Đơn vị phát hành
1	PHẦN XÂY DỰNG			
1	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Cửa chống cháy khu thang bộ, phòng kỹ thuật tòa NO2	Quyền	2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh

BÁO CÁO QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐÔ 2024

2	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Cửa chống cháy khu thang bộ, phòng kỹ thuật tòa NO3	Quyền	2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
3	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Cửa nhôm kính tòa NO2: Hầm 1, hầm 2, tầng 1, tầng 2, tầng 3-30, tầng KTT	Quyền	2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
4	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Cửa nhôm kính tòa NO3: Hầm 1, hầm 2, tầng 1, tầng 2, tầng 3-30, tầng KTT	Quyền	2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
5	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục cung cấp và thi công tấm tường Acotec – tòa NO2	Quyền	2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
6	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục cung cấp và thi công tấm tường Acotec – tòa NO3	Quyền	2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
7	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Kết cấu thân (triển khai cốt thép) tòa NO3	Quyền	06/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
8	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Kết cấu thân (triển khai cốt thép) tòa NO2	Quyền	06/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
9	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Kết cấu ngầm (triển khai cốt thép) tòa NO2	Quyền	06/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
10	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Kết cấu ngầm (triển khai cốt thép) tòa NO3	Quyền	06/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
11	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục hoàn thiện, tòa NO3	Quyền	06/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
12	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục hoàn thiện, tòa NO2	Quyền	06/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
13	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục cung cấp và thi công sơn Epoxy, sơn kẻ vạch, cung cấp và lắp đặt thiết bị giao thông hệ thống biển chỉ dẫn giao thông tòa NO2, NO3	Quyền	10/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
14	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Kết cấu ngầm tòa NO2, NO3	Quyền	06/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
15	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục kết cấu thân tòa NO2	Quyền	06/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
16	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục kết cấu thân tòa NO3	Quyền	06/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
17	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục phần hoàn thiện tòa NO2	Quyền	06/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh

BÁO CÁO QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐÔ 2024

18	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục phần hoàn thiện tòa NO3	Quyền	06/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
II	PHẦN HỆ THỐNG			
19	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Điện tòa NO2	Quyền	04/10/2021	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
20	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục cấp thoát nước NO2	Quyền	04/10/2021	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
21	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Điện tòa NO3	Quyền	05/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
22	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục cấp thoát nước NO3	Quyền	05/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
23	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Internet, truyền hình căn hộ NO2, NO3	Quyền	15/09/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
24	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Điều hòa căn hộ NO3	Quyền	06/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
25	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Điều hòa căn hộ NO2	Quyền	05/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
26	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục hệ thống busway NO2, NO3	Quyền	05/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
27	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục hệ thống thang máy	Quyền	05/10/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
28	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục hệ thống máy phát điện dự phòng	Quyền	05/08/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
29	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục hệ thống năng lượng mặt trời	Quyền	2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
30	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục hệ thống PCCC tòa NO3	Quyền		
31	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục cung cấp và lắp đặt hệ thống Camera, loa âm thanh tòa NO3	Quyền	2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
32	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Cung cấp hệ thống lọc UF	Quyền	2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
33	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Cung cấp và lắp đặt hệ thống Điện nhẹ khu vực nhà trẻ	Quyền	2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
34	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Cung cấp và lắp đặt hệ thống bãi đỗ xe, hướng dẫn xe	Quyền	2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh

BÁO CÁO QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐÔ 2024

35	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục hệ thống thông gió, điều áp, hút khói	Quyền	15/08/2020	Công ty CP xây dựng Công nghệ Xanh
36	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục hệ thống PCCC tòa NO2	Quyền		
37	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Tủ điện tòa NO2	Quyền		
38	Bản vẽ hoàn công: Hạng mục Tủ điện tòa NO3	Quyền		
39	Quy trình bảo trì công trình	Quyền		

2.3. Các Hệ thống kỹ thuật và hồ sơ đi kèm

STT	Hạng mục	STT	Hạng mục
1.	Hệ thống Car Parking	2.	Hệ thống loa, camera + Loa
3.	Hệ thống xử lý nước thải	4.	Hệ thống máy phát điện
5.	Hệ thống điện năng	6.	Hệ thống cấp thoát nước
7.	Hệ Thống Máy Phát Điện	8.	Hệ Thống Xử Lý Nước Thải
9.	Hệ thống điện nhẹ	10.	Hệ Thống Bơm Chống Ngập Hạ Tầng
11.	Bảng biển	12.	Thùng Rác Các Loại
13.	Hệ thống PCCC	14.	Hệ thống tăng áp HK, Điều hòa TM
15.	Hệ thống bơm chống ngập hạ tầng	16.	Hệ thống cửa Vonta
17.	Cửa kính chống cháy lan hành lang	18.	Cửa vách kính
19.	Mái kính sành, quầy lễ tân	20.	Định hóa vàng
21.	Thiết bị thể dục thể thao và đồ chơi trẻ em	22.	Thùng rác các loại
23.	Quạt tăng áp – hút khói	24.	Hạ tầng viễn thông
25.	Hệ thống đài phun nước	26.	Hệ thống thang máy + Cầu Thang máy
27.	Hệ thống bể phốt	28.	Hệ thống cây xanh – cảnh quan môi trường
29.	Hệ Thống Sola	30.	Hệ thống lọc UF + Lọc Đĩa
31.	Quy trình bảo trì công trình xây dựng	32.	Các hạng mục khác...

3. Các hạng mục khác

3.1. Hạng mục Thang máy: Ban Quản trị sau khi tiếp nhận bàn giao từ phía Công ty Thủ Đô. Qua kiểm tra hồ sơ, nhận thấy hệ thống thang máy được đưa vào lắp đặt và vận hành từ năm 2020, nội dung hợp đồng số POG/REM-HDBT/ECOHOME3/01622022, cụ thể:

- Hãng sản xuất: HYUNDAI
- Số thang: 16 (chiếc)
- Số điểm dừng: 33 điểm dừng
- Thời hạn hợp đồng và nội dung Phụ lục Hợp đồng số 02

STT	Mã thang	Số lượng	Thời hạn bảo trì	Thời hạn gia hạn bảo trì (Chủ đầu tư thực hiện ký)	Ghi chú
1	PS1350-CO150-33/33 (02 thang tời P7-NO2-NO3)	2	01 năm (01/06/2022-31/05/2023)	4.5 tháng (01/06/2023-16/10/2023)	Công ty Thủ Đô gia hạn để thuận tiện cho công tác quản lý và đồng thời gian ký hợp đồng với các thang mă PS1000-CO150-33/33
2	PS1000-CO150-33/33 (04 thang P5-P6 tời NO2-NO3)	4	01 năm (01/08/2022-31/07/2023)	2.5 tháng (01/08/2023-16/10/2023)	Công ty Thủ Đô gia hạn để thuận tiện cho công tác quản lý và đồng thời gian ký hợp đồng với các thang mă PS1000-CO150-33/33
3	PS1000-CO150-33/33 (10 thang máy còn lại)	10	01 năm (16/10/2022-15/10/2024)		<i>Không thực hiện gia hạn</i>

Căn cứ vào Hợp Đồng Bảo trì & Sửa chữa thang máy ngày 01/06/2022 giữa Công ty Thủ Đô và Công ty TNHH Thang máy Hyundai Thành Công Việt Nam và Phụ lục Hợp đồng số 02 của HD số POG/REM-HDBT/ECOHOME3/01622022;

Căn cứ Quy chế Thu, Chi Tài chính của Ban Quản trị NCC Ecohome 3 Thủ Đô; Tại mục 3 Điều 13. Ký kết Hợp đồng bảo trì có nêu: Đối với các trang thiết bị có tính chất đặc thù, BQT được thuê đơn vị cung cấp thiết bị thực hiện bảo trì. Theo đó, Ban Quản trị đã làm các thủ tục chỉ định nhà thầu công ty TNHH Thang máy Hyundai Thành Công Việt Nam là đơn vị bảo trì và bảo dưỡng cho hệ thống Thang máy của chung cư Ecohome 3 năm 2023-2024.

➤ Trong quá trình vận hành hệ thống thang máy còn tồn tại nhiều bất cập như việc di chuyển của quỷ cùi dân mất nhiều thời gian, thang hay báo lỗi, các nút gọi thang thường

xuyên bung ra... BQT cũng đã họp thảo luận cùng đơn vị bảo dưỡng, bảo trì thang máy để tìm giải pháp hạn chế tối đa các bất cập trên, tuy nhiên do mật độ cư dân đông, tần suất hoạt động của thang lớn dẫn đến các thiết bị thang khẩu hao lớn và nhanh hao mòn.

3.2. Đối với hạng mục trạm XLNT:

Trạm xử lý nước thải thuộc dự án Khu nhà ở Ecohome 3 tại ô đất ký hiệu B11-HH2 Khu Bắc Cổ Nhuế - Chèm, quận Bắc Từ Liêm do liên doanh Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Thủ đô, công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Bắc 9 đầu tư. Trạm xử lý nước thải phục vụ xử lý nước thải của Cư dân các tòa tại dự án (NO2, NO3, NO4, NO5), tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về môi trường⁴.

Nhà thầu thi công Công ty cổ phần xây dựng Công nghệ Xanh (CNX) thực hiện công tác bàn giao giữa Công ty Thủ Đô, Công ty CP Đầu tư BDS Bắc 9 và nhà thầu quản lý vận hành Công ty CP kỹ thuật Thái An.

Ngày 30/12/2023 hai chủ đầu tư đồng ý tiếp nhận vận hành từ tổng thầu Công Nghệ Xanh và đơn vị thi công là công ty Thái An. Vào ngày 30/01/2024, Công ty Thủ Đô (CDT) đã bàn giao phần trách nhiệm liên quan cho BQT – BQL Tòa nhà. Sau khi tiếp nhận, BQT, BQL đã tổ chức nhiều buổi họp với Cty đầu tư BDS B9 và BQL NO4, NO5 để thống nhất phương án vận hành và các chi phí bảo trì có liên quan.

3.3. Báo hành căn hộ: Ban Quản trị tiếp tục đôn đốc CDT và Ban Quản lý phả có trách nhiệm tiếp tục tiếp nhận thông tin và xử lý các căn hộ khác phát sinh trong kỳ bảo hành bảo dưỡng tiếp theo.

3.4. Thủ tục cấp GCN căn hộ: Nhận thấy Số Hồng của cư dân là vấn đề quan trọng bậc nhất, BQT từ khi đi vào hoạt động đã đẩy mạnh việc trao đổi và phối hợp Cdt. Kết quả trong giai đoạn vừa qua Cdt đã hoàn thiện và tiến hành cấp sổ Hồng cho toàn bộ cư dân đủ điều kiện lấy sổ.

⁴ Căn cứ báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu nhà ở Ecohome 3 tại ô đất ký hiệu B11-HH2 Khu Bắc Cổ Nhuế - Chèm, Quận Bắc Từ Liêm được phê duyệt ngày 15/10/2018 bởi quyết định số 5530/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội; Căn cứ biên bản bàn giao nhận vận hành hệ thống trạm xử lý nước thải Khu nhà ở Ecohome 3 ký ngày 30/12/2023 giữa tổng thầu giữa đơn vị thi công và hai chủ đầu tư là Công ty Bắc 9 và Công ty Thủ Đô.

II. CÔNG TÁC LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TY QLVH ECOLIFE

1. Ký kết Hợp đồng quản lý vận hành

Căn cứ Biên bản họp Hội nghị nhà chung cư Ecohome 3 lần đầu ngày 13/11/2022, sau khi rà soát, xét xét, tìm hiểu và đối chiếu với các văn bản pháp luật liên quan. Ngày 26/3/2023, Ban quản trị và Công ty cổ phần quản lý bất động sản Ecolife đã đi đến thống nhất phương án ký kết hợp đồng số 2603/2023/QLVH/ECL/BQT-ECOHOME3 về việc cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành Tòa NO2, NO3 khu nhà ở Ecohome 3 phường Đông Ngạc, Quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội. Hợp đồng đảm phán theo mẫu tại thông tư 02/2016, bao gồm 22 Điều và 03 Phụ lục đính kèm. Một số nội dung chính được nêu trong hợp đồng như sau:

- + Khoản thu - khoản chí trọn gói (Điều 7 HD số 2603/2023/QLVH/ECL/BQT-ECOHOME3)
- + Các cam kết quản lý vận hành nhà chung cư của Công ty ECL
- + Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư (**Công ty ECL cam kết không tăng giá dịch vụ trong 03 năm HD**).

Đối tượng khách hàng	Mức giá (Bao gồm thuế VAT)
- Giá đối với khu căn hộ, shophouse	4.800 đồng/m ² /tháng
- Giá đối với các diện tích lô dịch vụ thương mại	6.000 đồng/m ² /tháng
- Giá đối với các diện tích khác của CDT	4.800 đồng/m ² /tháng

Mức phí dịch vụ trên sẽ được thu để chi trả các chi phí vận hành chung cư

+ Hàng tháng Công ty ECL chi trả vào Quỹ hoạt động BQT: 15.000.000 VND để Ban quản trị sử dụng cho các mục đích phục vụ cộng đồng.

+ Phần kết dư nếu có sẽ được phân bổ 50/50 lợi nhuận thu được và chuyển về Quỹ hoạt động cư dân;

2. Thông tin từ Công ty ECL ký kết hợp đồng dịch vụ với các nhà thầu phụ

Căn cứ vào hợp đồng số 2603/2023/QLVH/ECL/BQT-ECOHOME3 ký kết với Đơn vị quản lý vận hành Công ty ECL ngày 26/03/2026 và văn bản pháp luật liên quan. Ban

quản trị đã ủy quyền cho Công ty ECL tìm kiếm và ký kết với các nhà thầu phụ chính, cụ thể:

SST	Thông Tin nhà Thầu	Ngày thực hiện Hợp Đồng	Ghi Chú
1	Công ty TNHH Dịch vụ Long Giang	15/4/2023	Đơn vị vệ sinh
2	Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Samurai Việt Nam	01/5/2023	Đơn vị an ninh
3	Công ty TNHH Dịch vụ Hà Nội	Năm 2023	Đơn vị chăm sóc cây xanh – cảnh quan

3. Công tác sắp xếp chỗ đỗ xe ô tô tại chung cư

Tính đến thời điểm tháng 03/2024 số căn hộ về ở định cư tại chung cư đạt 100%, cùng với đó là việc gia tăng các phương tiện xe đạp, xe máy, ô tô và các phương tiện khác...tại chung cư. Cụ thể:

- + Ô tô: 624/632 lô/giờ gửi xe tương ứng với 98,7%
- + Xe máy: 2.902 xe
- + Xe máy điện và xe đạp điện: 89 xe
- + Xe đạp thường: 292 xe

Căn cứ vào cơ sở pháp lý⁵ và trước thực trạng thiếu chỗ để xe phục vụ dân cư trên, Ban Quản trị đã đề nghị phía Công ty Thủ đô cụ thể như sau:

-
- ⁵ Tại luật nhà ở hiện hành (ban hành năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2020 quy định tại Điều 101: "Chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư". Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định tại mục 1. (điểm b) như sau: "Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chỉ phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng".
 - Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07 tháng 09 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 8. Quyền sở hữu và việc quản lý chỗ để xe của nhà chung cư. Tại mục 1

1. Rà soát và sắp xếp việc cho thuê chỗ đỗ xe của đơn vị/ cá nhân bên ngoài không thuộc đối tượng chính sách của NOXH chung cư Ecohome 3, để ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

2. Đối với việc gia tăng diện tích dành cho chỗ đỗ Xe tại Hầm chung cư, để xuất rà soát các khoảng diện tích còn trống, tận dụng các không gian “chưa sử dụng”, thực hiện việc kè vé sơn giàn tảng thêm diện tích mới cho việc gửi, đỗ xe của cư dân.

Sau khi nhận được công văn đề nghị của BQT, phía Chủ đầu tư – Công ty ECL trên tinh thần cầu thị đã đồng ý và xử lý các kiến nghị nêu trên như giảm số lượng xe của các đơn vị ngoài, ưu tiên chỗ đỗ xe cho cư dân chung cư.

4. Đánh giá các nhà thầu phụ thực hiện công tác dịch vụ tại chung cư:

4.1. Công tác vệ sinh chung cư

Như đã nêu ở trên, Sau khi Công ty ECL thay đổi nhà thầu dịch vụ vệ sinh mới thì thường xuyên có sự phản ánh của cư dân về chất lượng dịch vụ vệ sinh là không tốt, không đạt yêu cầu đề ra. Trước thực trạng phản ánh của cư dân về công tác dịch vụ vệ sinh chung cư, BQT đã tiến hành triệu tập họp khẩn cấp trong với Công ty ECL, BQL, nhà thầu Vệ sinh. Đề nghị các bên giải trình, đưa ra phương án khắc phục và cam kết thực hiện nâng cao chất lượng dịch vụ vệ sinh trước ngày 1/6/2023.

- Dánh giá thời điểm hiện tại, chất lượng “đã ổn định” tuy nhiên còn phải đào tạo kỹ năng chuyên môn cho nhân viên chuyên nghiệp hơn

Một số khó khăn:

Về công tác vệ sinh: Chưa có khu tập kết rác theo tiêu chuẩn nhà chung cư, hiện khu tập kết rác tạm thời, bờ tây vào mùa mưa bị ngập dẫn đến quá trình thực hiện vận chuyển rác gấp nhiều khó khăn, các căn hộ sửa chữa bỏ rác thải nội thất, rác thải rắn vào nhà rác sinh hoạt, một số ít hộ còn vứt rác bừa bãi, tận dụng nhà

quy định: “Chỗ để xe của nhà chung cư được xây dựng cẩn cứ vào tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và hồ sơ thiết kế được duyệt. Chỗ để xe có thể được bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ; chỗ để xe phải được sử dụng đúng mục đích theo nội dung dự án được phê duyệt và theo đúng quy định tại Điều 101 của Luật Nhà ở”

rác làm các việc riêng như: Chế biến thực phẩm, cọ rửa đồ dùng... có những cản hộ thuê làm dịch vụ, kinh doanh lượng rác thải quá nhiều....

Về công tác chăm sóc cây xanh: Đặc thù cây xanh khu ecohome 3 Thủ Đô trồng trên nền đất dưới là bê tông, rễ cây không bám được sâu, lượng đất ít ngày càng nghèo dinh dưỡng, đặc biệt là nhân công thù lao thấp. Cụ thể phí dịch vụ 10tr/tháng công tác chăm sóc cây xanh, tuy nhiên qua các buổi làm việc của BQT với ECL, ECL đã nâng giá dịch vụ lên 15tr/tháng

4.2. Công tác An ninh

Tương tự với Công ty Vệ sinh, ngày 11/04/2023, Công ty ECL đã thông báo với BQT về việc thay đổi đơn vị cung cấp dịch vụ an ninh tại chung cư theo công văn số 84/2023/CV-ECL. Với lý do: Công ty TNHH Tập đoàn Bảo an T&T (Công ty an ninh cũ) cung cấp an ninh chưa được đảm bảo, tồn tại nhiều vấn đề. Do vậy, phía Công ty ECL sẽ chấm dứt hợp đồng cung cấp và đề nghị thay thế bằng đơn vị nhà thầu mới là: Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Samurai Việt Nam tiếp nhận công việc tại chung cư từ kè từ ngày 01/05/2023.

Ban quản trị, đã thường đột xuất kiểm tra công tác an ninh tòa nhà các ca trực ngày/đêm và đã lập biên bản cảnh cáo về việc nhân sự ngủ gật giữa ca trực, nhắc nhở nhân viên chưa chấp hành nghiêm chỉnh nội quy làm việc như tập trung nhóm 2-3 người, thái độ làm việc chưa thân thiện. Ban quản trị đã yêu cầu Ban quản lý cần giám sát chặt chẽ hơn nữa.

4.3. Công tác quản lý giám sát dịch vụ

- Đôn đốc yêu cầu đơn vị QLVH, BQL, An Ninh thực hiện nghiêm túc về an toàn PCCC và CHCN. Đặc biệt là khu để xe máy điện, xe đạp điện, thay đổi lịch sạc xe điện đúng khung giờ quy định tại Tầng Hầm. Đồng thời trang bị thêm các bình chữa cháy chuyên dụng dành công tác PCCC cho khu vực xe sạc điện.

- Ban quản trị luôn lắng nghe ý kiến của cư dân, căn cứ vào hợp đồng dịch vụ Công ty ECL để thực hiện giám sát dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư: dịch vụ thanh mây, điện, nước, bảo trì – bảo dưỡng, sửa chữa các hạng mục liên quan đến kỹ thuật, xây dựng cơ bản. Trong năm 2023, các sự cố và kiến nghị của cư dân được giải quyết và xử lý sự cố kịp thời.

- Tuy nhiên, đối với dịch vụ thang máy phục vụ cư dân trong các khung giờ cao điểm còn bị tắc nghẽn, hoạt động thang máy quá tải. Ban Quản trị một mặt luôn đôn đốc BQL

tim kiêm các giải pháp để giải quyết tình trạng trên và cũng xin quý cư dân đóng góp sáng kiến hoặc giải pháp cho việc vận hành thang máy của chung cư được tối ưu nhất.

5. Một số công tác quản lý, giám sát trọng tâm khác trong năm 2023

- Công tác bảo trì, bảo dưỡng hệ thống Thang máy.
- Công tác bảo trì, bảo dưỡng hệ thống máy phát điện dự phòng
- Giám sát dịch vụ bảo dưỡng định kỳ hệ thống lọc nước UF, cấp nước sạch sinh hoạt cho chung cư
- Công tác sửa chữa khắc phục hệ thống máy Bơm nước sinh hoạt Tòa NO2
- Xử lý nước thải để đảm bảo vệ sinh môi trường chung tại Ecohome2 & Ecohome3
- Giám sát chỉ đạo công tác thông tắc hệ thống thoát nước ra Trạm XLNT
- Công tác giám sát bảo trì, bảo dưỡng hệ thống bể phốt, hút chất thải bể phốt
- Công tác chỉ đạo thông tắc hệ thống thoát nước thải chung cư
- Giải quyết các vấn đề phòng chống ngập úng chung cư trong mùa mưa, bão và công tác an ninh trong các dịp lễ tết
- Công văn kiến nghị UBND Phường thực hiện xử lý lấn chiếm vỉa hè, lòng lề đường giao thông và đảm bảo trật tự an toàn giao thông và hành lang tiếp cận của xe chữa cháy tại Ecohome 3
- Các công tác quản lý giám sát khác..

III. QUẢN LÝ TỔ HỘI – PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG CƯ DÂN

Đến thời điểm hiện tại chung cư hiện có các câu lạc bộ đang hoạt động sau:

1. Các CLB hoạt động đã được BQT có quyết định công nhận thành lập, Cụ thể:

STT	Tên Câu Lạc Bộ	Ngày thành lập	QĐ Số
1	CLB Bóng bàn	22/12/2022	5A/2022/QĐ-BQT
2	CLB Cầu Lông	18/02/2023	16A/2023/QĐ-BQT
3	CLB Bóng đá	03/03/2023	18/2023/QĐ-BQT
4	CLB Văn hóa – Nghệ Thuật	08/03/2024	96A/2024/QĐ-BQT
5	CLB Dưỡng Sinh	24/04/2024	

2. Các CLB đăng ký với BQL hoạt động phong trào quần chúng:

CLB hoạt động tự chủ đăng ký hoạt động với BQL mượn địa điểm phòng SHCD

STT	Tên Câu Lạc Bộ	Địa điểm SH	Số hội viên

BÁO CÁO QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐÔ 2024

1	YOGA	Phòng shcd tầng 2 NO2	12 người
2	Múa, MC (Bông hoa nhỏ)	Phòng tầng 1 NO2	10-20 bé
3	Nhảy hiện đại, MC, người mẫu (small flower)	Phòng tầng 1 NO2	15-20 bé
4	Nhảy hiện đại, khiêu vũ thể thao (Beautiful flower)	Phòng tầng 1 NO2	15-20 bé
5	Võ thuật	Phòng shcd tầng 2 NO2	10-30 bé
6	Erobic	Phòng shcd tầng 2 NO2	17 người
7	Yoga	Phòng shcd tầng 2 NO2	12 người

Các CLB trên đã và đang hoạt động rất tích cực và trở thành một điểm sáng thu hút sự tham gia của đông đảo cư dân. Thành phần tham gia CLB khá đa dạng về lứa tuổi, nghề nghiệp (bộ đội, giáo viên, nhà báo, thương nhân, bác sĩ, nhà nghiên cứu, thanh thiếu niên, thiếu nhi...), nhưng đều có chung niềm đam mê và tinh thần gắn bó, xây dựng cộng đồng. Tất cả đều tham gia sinh hoạt tập luyện tích cực, đồng thời sẵn sàng tham gia nhiệt tình vào các chương trình xây dựng cơ sở vật chất cũng như các hoạt động hỗ trợ cộng đồng do Ban Quản trị tổ chức như ngày Quốc tế Phụ nữ, Quốc tế thiếu nhi, Trung Thu...

3. Xây dựng Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư Ecohome 3 Thủ Đô

Trong năm 2023, BQT đã có 02 lần thông báo Tổ chức lấy ý kiến cư dân đối với "Dự thảo Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư Ecohome 3 Thủ Đô"⁶.

Ban quản trị đã nhận được nhiều ý kiến đóng góp của toàn thể quý cư dân, đặc biệt là anh Bùi Quang Thắng cư dân Tòa NO2 đã nghiên cứu và đóng góp ý kiến cho Nội quy với 90 điều/khoản. Ban quản trị đã tổng hợp và dự thảo Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư Ecohome 3 Thủ Đô (lần thứ 2) như sau:

Dự thảo Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư Ecohome 3 Thủ Đô gồm:

Điều 1. Các định nghĩa

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

⁶ Căn cứ vào Thông báo số 75/2023/TB-BQT ngày 23 tháng 11 năm 2023 và Thông báo số 100/2024/TB-BQT ngày 26/03/2024 của Ban quản trị về việc tổ chức lấy ý kiến cư dân.

Điều 3. Các quy định đối với chủ đầu tư, chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

Điều 4. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư

Điều 5. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

Điều 6. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp ráp thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

Điều 7. Bảo hiểm Nhà Chung cư

Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư

Điều 9. Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư

Điều 10. Quyền và trách nhiệm của Chủ sở hữu nhà chung cư/Người sử dụng nhà chung cư

Điều 11: Nơi để xe và Phí trông giữ xe

Điều 12: Qui định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

Điều 13: Xử lý các hành vi vi phạm (Tiếp tục lấy ý kiến thêm)

Điều 14: Điều khoản thi hành

Ban quản trị xin kính kinh trình quý cư dân dự thảo Nội quy và xin được thông qua dự thảo Nội Quy tại Hội nghị thường niên nhà chung cư Ecohome 3 Thủ Đô.

Nội quy dự thảo được đăng công khai tại website của chung cư Ecohome 3 tại địa chỉ: <https://www.ecohome3thudo.com>

4. Phát triển hoạt động phong trào quần chúng

- Tổ chức thành công các sự kiện: 8/3; Tết thiếu nhi 1/6; Sinh hoạt hè cho các cháu thiếu nhi tại chung cư; Ngày phụ nữ Việt Nam 20/10; Chào mừng Tết (âm lịch/dương lịch); Liên hoan Tất niên chung cư năm 2023; Gặp gỡ giao lưu các đồng chí Trưởng/ phó Tầng, các cư dân có đóng góp tích cực cho cộng đồng chung cư Ecohome 3.
- Phát triển giao lưu quan hệ với chính quyền địa phương, tham dự và đóng góp ý kiến với UBND Phường kịp thời, hiệu quả đạt nguyện vọng mong muôn của cộng đồng cư dân chung cư Ecohome 3.
- Và đặc biệt là TẾT TRUNG THU 2023 với thành công tốt đẹp, cụ thể:

Tuần lễ Trung thu ECOHOME 3 - ĐẦY HY VỌNG - GIEO KỲ VỌNG - GẶT TỐT LÀNH được tổ chức từ ngày 24/9 đến ngày 29/9/2023 đã khép lại với những dư âm về một Tết trung thu nhiều bất ngờ, thú vị, lại đầy ấm áp, ngập tràn tiếng cười, niềm vui và nhiều cảm xúc vẫn còn vẹn nguyên trong trái tim các cháu thiếu nhi, cư dân. Ban Quản trị tổ chức cuộc thi trang trí cảm trại Trung thu cho 26 tầng/19 với kết quả:

- + Đồng nhất giải nhất là: Tầng 22- Tòa NO2; Tầng 15 và 16 – TÒA NO3
- + Cùng với 4 giải nhì; 6 giải ba; 7 trại nhận quà tri ân từ ban tổ chức.

BQT cũng đã trao tặng và vinh danh cho các cháu có thành tích cao trong học tập năm học 2022-2023. Tổng số là 76 con cư dân (gồm 47 cháu tòa No2 và 27 cháu tòa No3)

Đánh giá kết quả đạt được:

Sự kiện đã thu hút hàng nghìn cư dân, các cháu nhỏ của chung cư tham dự và cộng đồng cư dân xung quanh về tham quan tạo dựng một hình ảnh Ecohome 3 Thịnh Vượng.

Tổ chức đêm gala với sự tham gia rất đông đảo của các cháu nhỏ tại các tầng 2 tòa, bên cạnh đó còn có sự góp mặt tích cực của các CLB đang sinh hoạt tại trung cư.

Chú ý các trại bám sát định hướng của BTC nâng cao tinh thần đoàn kết xây dựng cộng đồng Ecohome 3 văn minh.

Đảm bảo an ninh an toàn, theo đúng kế hoạch đề ra. Mặc dù quy mô lớn nhưng đảm bảo chi phí đúng, hợp lý và tiết kiệm và được cư dân đánh giá cao chương trình, được sự quan tâm ủng hộ của chính quyền địa phương.

IV. ÚNG DỤNG CNTT VÀO CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3

Năm 2023, Căn cứ vào các chính sách chuyển đổi số của Chính phủ, ứng dụng CNTT vào trong công tác quản lý điều hành, giám sát, quản trị chung cư. Mặc dù mới đi vào hoạt động, nhưng BQT nhà chung cư Ecohome 3 Thủ Đô đã nghiên cứu và xây dựng phát triển thành công website với tên miền www.ecohome3thudo.com, với nhiều tính năng hữu ích, cụ thể như sau:

- + Website là kênh thông tin giới thiệu được đầy đủ về chung cư Ecohome 3 đồng thời là công giao tiếp điện tử hai chiều giữa BQT và cư dân, tạo kênh trao đổi và cung cấp thông tin trực tuyến.
- + Truyền tải các thông tin của BQT đến người cư dân cập web một cách đầy đủ và dễ dàng nhất về hoạt động của chung cư.

- + Nội dung được thiết kế theo cấu trúc phân loại chuyên mục, dịch vụ tạo được sự thuận tiện nhất cho người dùng trong việc tìm kiếm thông tin.
- + Hỗ trợ các tiện ích trực tuyến giúp mang lại lợi ích thực tế cho cư dân hơn.
- + Hệ thống được thiết kế mở, đảm bảo tính mềm dẻo. Thiết kế động về mặt nội dung, cho phép có thể thay đổi, bổ sung các chuyên mục, thay đổi cập nhật dữ liệu cả bằng chữ lẫn hình ảnh mà không cần sự giúp đỡ của các chuyên gia kỹ thuật.
- + Dễ dàng bảo trì và nâng cấp cũng như phát triển trong tương lai. Hỗ trợ nhiều thiết bị di động khác nhau.
- + Thiết kế đạt tiêu chuẩn thiết kế mỹ thuật cao trên cơ sở các công cụ đa phương tiện hiện đại, các mục bố trí rõ ràng, các liên kết không rườm rà, khoa học, giúp truy cập bất kỳ trang nào của site, thuận tiện tối đa cho người sử dụng và có được giao diện đẹp và thân thiện nhất.

Sau gần 1 năm đi vào hoạt động theo thống kê từ 01/7/2023 đến 31/03/2024 có khoảng 12.988 lượt người truy cập thực hiện 15.610 phiên truy cập và lượng khách trở lại trang chiếm khoảng 64,76%.

Như vậy, Website đã dần trở thành là công thông tin điện tử hữu ích, góp phần tạo ra một kênh truyền thông tin chính thống giúp truyền thông từ Ban quản trị về công tác quản lý, giám sát, điều hành, tin tức, văn hóa, sự kiện, công tác vận hành của BQL....đến cộng đồng cư dân Ecohome 3 Thủ Đô.

Xem thống kê lượng truy cập website trang kế tiếp.

THÔNG KÊ LƯỢNG TRUY CẬP WEBSITE

01/07/2023 - 01/08/2023

Ngày: Tháng:

Thống kê

Ngày: Tháng:

Thống kê

PHẦN D. BÁO CÁO TÀI CHÍNH KẾ TOÁN

- Tên tài khoản: Ban Quản trị NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐÔ
- Tại ngân hàng: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (VietinBank)
 - 1. Tài khoản số: 112620195555 - Tài khoản Quỹ Bảo trì⁷
 - 2. Tài khoản số: 118002930868 – Tài khoản hoạt động của Ban quản trị⁸

Thông tin Tài khoản Quỹ bảo trì và Tiền gửi tiền tiết kiệm như sau

STT	Nội dung	Ngày tháng	KPBT đợt 1	KPBT đợt 2	Cộng
1.	Số tiền chuyển KPBT (Lần 1)	18/01/2023	27,998,049,705		27,998,049,705
2.	Số tiền chuyển KPBT (Lần 2)	26/09/2023		7,108,407,989	7,108,407,989
3.	Tổng Cộng				35,106,457,694
4.			Tổng Kết		
	Lãi tiền gửi NH	Từ 01/01/2023 tính đến 31/3/2024			2,591,468,776
	Tổng chi Quỹ Bảo trì	Từ 01/01/2023 tính đến 31/3/2024			922,984,188
	Số dư cuối kỳ (31/3/2024)	Của Tài khoản thanh toán Quỹ Bảo trì và TK Tiền gửi ngân hàng			36,776,221,340
	Kết luận: Số tiền Quỹ đã gia tăng do tiền lãi gửi Ngân hàng là : 1,669,763,646 vnd.				

- Ngày 18/01/2023, với sự hợp tác của Chủ đầu tư Công ty Thủ Đô cùng như sự quyết tâm của Ban Quản trị, chúng tôi đã nhận được tiền từ phía chủ đầu tư lần thứ nhất là phần diện tích của cư dân và phần lãi phát sinh là: 27,998,049,705 VND (*Hai mươi*

⁷ Tài khoản số: 112620195555 nhận tiền quỹ từ Chủ đầu tư và thực hiện thanh toán các hạng mục liên quan đến bảo trì, bảo dưỡng chung cư theo quy chế Tài chính.

⁸ Tài khoản số: 118002930868 được lập làm tài khoản hoạt động của Ban quản trị nguồn thu từ công ty QLVH ECL trích từ khoản thu phí dịch vụ hàng tháng theo hợp đồng đã ký kết với BQT và là Tài khoản nhận tiền từ các nguồn tài trợ của doanh nghiệp, cá nhân, các khoản thu dịch vụ giá trị gia tăng từ hoạt động cho thuê của BQL, nộp về, các khoản thu khác...

bảy tỷ, chín trăm chín mươi tám triệu, không trăm bốn mươi chín nghìn, bảy trăm linh năm đồng)

- Và căn cứ vào Biên bản ngày 15/7/2023 về việc quyết toán kinh phí bảo trì giữa Công ty Thủ Đô và BQT, ngày 26/9/2023 Công ty Thủ Đô đã chuyển bàn giao kinh phí bảo trì phần diện tích của Cdt là: Số tiền là: 7.108.407.989 VND (*Bảy tỷ, một trăm linh tám triệu, bốn trăm linh bảy nghìn, chín trăm tám mươi chín đồng*)

BQT đã tiến hành các thủ tục liên quan và gửi số tiền Quỹ trên tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (VietinBank). Và Số tiền Quỹ đã được gia tăng thêm sau hơn một năm năm gửi tiết kiệm thu lãi từ Ngân hàng là: 1,669,763,646 vnd (*Một tỷ sáu trăm sáu mươi chín triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn sáu trăm bốn mươi sáu đồng*)

(Xin xem chi tiết trong phụ lục sao kê ngân hàng Tài khoản ngân hàng bên dưới)

I. BÁO CÁO QUÝ TIỀN GỬI NGÂN HÀNG

BẢNG BÁO CÁO TIỀN GỬI NGÂN HÀNG (TIỀN LÃI GỬI NGÂN HÀNG)

(Tính từ ngày 01/01/2023 đến hết 31/3/2024)

STT	NỘI DUNG	Ngân hàng/ Số HĐTG	Kỳ hạn (THÁNG)	% Lãi suất	Số Tiền gửi (phát sinh chỉ)	Lãi gửi tiết kiệm	Ghi chú
A	Hợp đồng TGNH - NAM 2023	Vietinbank				2,586,577,668	Ngày Tắt Toán
3	HD tiết kiệm với kỳ hạn 12 Tháng cho khoản 27,998 tỷ nhận từ CDT	320/2023/2702	12M	9,2	27,000,000,000	2,484,000,000	18/01/2024
4	HD tiết kiệm với kỳ hạn 03 Tháng cho khoản 7ty nhận từ CDT	320/2023/33570	03M	3,85	7,000,000,000	67,928,767	03/01/2024
5	HD tiết kiệm lần 1 với kỳ hạn 3 tháng	320/2023/2783	03M	6,0	997,000,000	13,776,240	18/04/2023
6	HD tiết kiệm lần 2 với kỳ hạn 3 tháng	320/2023/14092	03M	5,5	855,000,000	11,724,041	20/07/2023
7	HD tiết kiệm lần 3 với kỳ hạn 3 tháng	320/2023/27581	03M	4,8	672,000,000	7,283,373	09/11/2023

8	HD tiết kiệm lần 4 với kỳ hạn 01 tháng	320/2023/39846	01M		500,000,000	1,397,260	28/12/2023
9	Trả lãi tài khoản DDA (lãi không kỳ hạn của tk thanh toán vãng lai)		không			467,987	31/12/2023
B	Hợp đồng TGNH - NĂM 2024 (Tính đến Quý 31/3/2024)	Vietinbank			4,891,108	Ngay Tắt Toán	
10	HD kỳ hạn 1 năm 27 tỷ đáo hạn	320/2024/46992	12M	5,0	27,000,000,000		18/1/2025
11	HD TG kỳ hạn 1 năm 7 tỷ đáo hạn	320/2024/45533	12M	5,0	7,000,000,000		5/01/2025
12	HD TG kỳ hạn 06 tháng	320/2024/46995	06M	3,4	1,000,000,000		18/7/2024
13	HD TG kỳ hạn 01 tháng lần 1	320/2024/46997	01M	2,1	1,484,000,000	2,650,878	18/02/2024
14	HD TG kỳ hạn 01 tháng lần 2	320/2024/50116	01M	1,9	1,484,000,000	2,240,230	20/3/2024
15	HD TG kỳ hạn 01 tháng lần 3	320/2024/53838	01M	1,9	750,000,000		21/4/2024
16	HD TG kỳ hạn 03 tháng	320/2024/53837	03M	2,2	1,000,000,000		21/6/2024
C	Tổng Lãi thu về từ tiền gửi tiết kiệm ngân hàng				2,591,468,776		

Tổng tiền lãi tiết kiệm thu về cho Quỹ cư dân từ 18/01/2023 tính đến 31/03/2024 là : 2,591,468,776 VNĐ

Hai Tỷ Năm Trăm Chín Nghìn Một Triệu Bốn Trăm Sáu Mươi Tam Nghìn Bảy Trăm Bảy Mươi Sáu Đóng



Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industrial and Trade
Chi nhánh Branch: 320 - CN THANH AN

Ngày in Print date : 10/01/2024

THÔNG BÁO XÁC NHẬN SỐ DƯ TÀI KHOẢN TIỀN GỬI KHÁCH HÀNG (CUSTOMER'S BALANCE INFORMATION)

Kính gửi Dear Customer : BQT NHA CHUNG CỦA ECOHOME 3 THU ĐÔ
Số khách hàng CIF number : 3023321731
Địa chỉ Customer address : DUONG TAN XUAN P DONG NGAC QUAN BAC TU LIEM TP HA NOI VIET NAM

Chúng tôi xin thông báo số dư tài khoản của quý khách hàng đến hết ngày 31/12/2023:
We would like to inform your account balance up to the date 31/12/2023.

STT	Số Tài khoản	Loại tiền tệ	Ngày mở TK	Ngày đáo hạn	Kỳ hạn	Số dư
Order	Account Number	Currency	Opening date	Date of renewal	Term	Balance
TÀI KHOẢN TIỀN GỬI THANH TOÁN - DEMAND DEPOSIT						
1	112820195555	VND	30/12/2022			520,795,716
2	118002930966	VND	13/01/2023			60,302,149
TÀI KHOẢN CÓ KỲ HẠN - CERTIFICATE OF DEPOSIT						
1	216000316622	VND	16/01/2023	16/01/2024	12M	27,000,000,000
2	219000361282	VND	03/10/2023	03/01/2024	3M	7,000,000,000

Đề nghị quý khách hàng xác nhận và gửi lại cho chúng tôi trước ngày 28/02/2024.

Please send back your confirmation by 28/02/2024.

Nếu cần đổi chi tiết hoặc giải thích, xin mời đến trụ sở chi nhánh làm việc. Qua thời hạn trên, nếu chúng tôi không nhận được sự phản hồi của quý khách hàng thì số dư trên được coi là chính xác.

If you need more detail or further clarification, please contact us at branch office. After that date, if you don't have any response, these balance information above are treated as correct.

Xác nhận/Confirmation

Ngày giờ/Date time

Signature Valid
Được ký bởi : NH THỊP Công Thương VII - CB
THÀNH AN
Ngày ký: 10/01/2024

Là năm đầu tiên BQT đi vào hoạt động, các các hạng mục bảo trì bảo dưỡng còn đang trong giai đoạn ban giao và kiểm đếm, nhiều hạng mục sau ba năm (3 năm) đi vào hoạt động đã hết hạn bảo hành của nhà sản xuất cần thực hiện kiểm tra bảo dưỡng, bảo trì gấp (như thang máy, hệ thống PCCC, hệ thống cấp – thoát nước, sửa chữa xây dựng cơ bản...). Việc tiến gửi ngân hàng ngắn hạn có thể đảm bảo được sử dụng để dự trữ cho việc chi trả các chi phí bảo trì, bảo dưỡng trong quản lý vận hàng chung cư. Điều này giúp đảm bảo rằng có đủ tiền để duy trì các cơ sở hạ tầng, tiện ích.

Số tiền thu về từ chủ đầu tư chưa chắc chắn: Trong trường hợp số tiền thu về từ Chủ đầu tư còn chưa rõ thời điểm và tinh chất (có thể bị động), việc thực hiện tiến gửi ngắn hạn có thể giúp tạo ra một nguồn lưu trữ tạm thời, tránh tình trạng thiếu hụt tiền trong chi tiêu quỹ bảo trì.

Kiến nghị:

Đối với năm tài chính 2024-2025, chúng tôi kiến nghị cư dân cho thay đổi bổ sung cho quy chế chi tiêu tài chính. Cụ thể, ngoài Tài khoản tiền gửi dài hạn trên 12 tháng theo Quy chế tài chính, chúng ta cần lập thêm Tài khoản tiền gửi cho kỳ ngắn hạn. **Tài khoản ngắn hạn chiếm tối đa không quá 10% trên Tổng số tiền của Quỹ bảo trì.**

Việc này để thực hiện để đảm bảo tính linh hoạt, ổn định và sự an toàn trong quản lý tài chính của chung cư. Phân bổ tiền quỹ cho các kỳ trung hạn (06 tháng), ngắn hạn (03 tháng) là đảm bảo quản lý chi tiêu tài chính hợp lý, giúp phân bổ rủi ro và tăng tính thanh khoản

II. TỔNG HỢP CHI QUÝ BẢO TRÌ

BẢNG KÊ CÁC HẠNG MỤC BQT TRỰC TIẾP CHI

STT	Nội dung	Số lượng	Tần xuất	Giá trị
A. PHẦN BQT TRỰC TIẾP CHI				
I. PHẦN BẢO DƯỠNG ĐỊNH KỲ				
1.	Hệ thống thang máy	16 tháng	Quý 4/2023	112.199.175
2.	Hệ thống lọc nước UF	Tòa N02 và N03	12 tháng/ năm	156.160.800
3.	Bảo trì hút bể phốt	02 tòa	3 năm/1 lần	69.300.000
4.	Tạm ứng bảo trì hệ thống PCCC		1 năm/ 1 lần	113.999.700
TỔNG CỘNG (1)				451.659.675
II. PHẦN CẢI TẠO, TU SỬA, BỔ SUNG HỆ THỐNG				
5.	Dán biển Fomex đánh số cột tầng hầm B1	Hầm B1	Bổ sung	11.526.350
6.	camera hành lang các tầng	Tòa N02	Khi xảy ra sự cố	3.850.000
7.	Xử lý sự cố tắc ống thoát nước trực ngang, các căn shophouse	Tòa N02	Khi xảy ra sự cố	63.152.900
8.	Xử lý hệ thống thoát nước thái ngoài nhà, thông tắc đường thoát thái	Tòa N02 và N03	Khi xảy ra sự cố	25.707.600
9.	Sửa chữa, thay thế bình ắc quy máy phát điện dự phòng	Tòa N03	Thay mới	9.240.000
10.	Chi phí sửa chữa thay thế thiết bị thang máy sau bảo trì	Tòa N02, N03	Theo biên bản xác nhận với đơn vị bảo trì	37.565.000
11.	Sửa chữa thay thế ô cứng máy chủ Caparking		Khi xảy ra sự cố	9.075.000
12.	Thanh toán chi phí sửa chữa nhỏ lẻ tháng 10, 11, 12 và chi phí sơn lại sảnh hầm B1 hai tòa, thay nguồn đèn led chữ Ecohome 3		Khi xảy ra sự cố	9.071.000
TỔNG CỘNG (2)				169.187.820

BẢNG KÊ CÁC HẠNG MỤC PHẦN CHI HỘ TỪ ECL

<u>B. PHẦN CHI HỘ TỪ ECL</u>				
I. PHẦN BẢO DƯỠNG ĐỊNH KỲ				
1.	Hệ thống máy phát điện dự phòng (Bảo dưỡng, thay thế nước làm mát, dầu động cơ, lọc gió, lọc tách nước, lọc ly tâm, bộ điều khiển điện áp AR..)	02 tổ máy	3 năm/ 1 lần	99.726.000
2.	Bảo trì, bảo dưỡng hệ thống điều hòa cục bộ các phòng máy	13 bộ	1 năm/ 1 lần	3.218.403
3.	Kiểm định hệ thống chống sét	8 điểm đo	1 năm/ 1 lần	5.000.000
TỔNG CỘNG (3)				107.944.403
II. PHẦN CẢI TẠO, TU SỬA, BỔ SUNG HỆ THỐNG				
4.	Thay thế đèn sảnh hầm B1, B2, nguồn đèn led		Khi xảy ra sự cố	15.515.500
5.	Thay thế ổ cứng đầu ghi, đường truyền tín hiệu cabin thang máy N02		Khi xảy ra sự cố	14.025.000
6.	Sửa chữa thiết bị thê dục, già cỗi đu quay	Sân nội khu	Khi xảy ra sự cố	3.280.000
7.	Sửa chữa thay thế bi động cơ, phớt bơm nước sinh hoạt 37KW tòa N02		Khi xảy ra sự cố	28.666.400
8.	Thay thế bơm lọc nước bể cá Koi	Sân nội khu	Thay mới	3.456.000
9.	Sửa chữa thay thế Main Barie, bộ lưu điện UPS (04 bộ)		Khi xảy ra sự cố	9.231.200
10.	Xử lý nước tủ đựng tầng 3 seno hai tòa, nâng cốt nền nóc thang bộ (04 cái)		Theo phản ánh của cư dân	10.986.000
11.	Chi phí sửa chữa, thay thế thiết bị thang máy sau bảo trì	16 tháng	Theo biên bản xác nhận với đơn vị bảo trì thang máy	73.119.200
12.	Chi phí mua bổ sung thiết bị PCCC		Dám bảo an toàn	9.496.000

13.	Chi phí sơn lại Lư hương, thay thế tay co thủy lực sảnh thang máy 2 tòa, thay kính sảnh N02		Khi xảy ra sự cố	18.611.400
14.	Chi phí sửa chữa nhỏ lẻ tháng 6, 7, 8, 9 năm 2023		Khi xảy ra sự cố	6.800.560
TỔNG CỘNG (4)				193.187.260

Tổng kinh phí bảo dưỡng, bảo trì, sửa chữa thay thế các hệ thống ECL chi hộ và BQT thực hiện năm 2023 đến 31/3/2024 là: 922,984,188 đồng (Tổng của 1+2+3+4)

2. TỔNG HỢP THU – CHI QUÝ HOẠT ĐỘNG

Báo cáo về Quỹ hoạt động từ 01/01/2023 đến 31/03/2024 như sau:

STT	NỘI DUNG	Số Tiền
1.	Tổng thu	584,638,935
2.	Tổng chi	507,533,428
3.	Số dư cuối bao gồm cả tiền mặt và tiền tài khoản	77,105,507
4.	Số tiền mặt thu	88,529,500
5.	Số tiền mặt chi đã chi	88,817,199
6.	Số dư cuối tiền mặt hiện có	-287,699
7.	Số tiền tài khoản thu	496,109,435
8.	Số tiền tài khoản chi	418,716,229
9.	Số dư cuối trong tài khoản	77,393,206

BẢNG THU – CHI CỦA QUÝ HOẠT ĐỘNG

(chi tiết xem sao kê tài khoản ngân hàng)

STT	Ngày GD	Diễn giải	Chi	Thu	Số dư cuối
1	13/01/2023	Cty Thủ Đô tài trợ tết 2023		15,000,000	15,000,000
2	19/01/2023	Chi sự kiện tết 2023	14,000,000		1,000,000
3		Ngân hàng cắt %(0,1%) cho BQT khi ký HD gửi tiền		27,249,500	28,249,500
4		Chi trả xây dựng vp BQT	2,607,000		25,642,500
5		Mua con dấu BQT	400,000		25,242,500
6		Lễ nhập trạch phòng BQT	1,620,000		23,622,500
7		Lắp đặt Internet	2,687,837		20,934,663

STT	Ngày GD	Điễn giải	Chi	Thu	Số dư cuối
8	31/01/2023	Tra lai tai khoan DDA		559	20,935,222
9	28/02/2023	Tra lai tai khoan DDA		154	20,935,376
10	10/03/2023	Kinh phí tổ chức 8,3	13,705,000		7,230,376
11	31/03/2023	Tra lai tai khoan DDA		170	7,230,546
12	17/04/2023	Cty Thủ Đô tài trợ xây dựng, mua sắm trang thiết bị văn phòng BQT		50,000,000	57,230,546
13	20/04/2023	Rút tiền chi trả xây dựng, mua sắm trang thiết bị văn phòng BQT	50,000,000		7,230,546
14	30/04/2023	Tra lai tai khoan DDA		986	7,231,532
15	10/05/2023	VNPT Hanoi ứng hộ 1.6		1,000,000	8,231,532
16	11/05/2023	ECL Thanh toán quý hoạt động tháng 5.2023		15,000,000	23,231,532
17	17/05/2023	Mobifone ứng hộ chương trình 1 tháng 6		2,000,000	25,231,532
18	20/05/2023	Chi kinh phí cho đội bóng U11 tham gia giải E1,E2,E3	7,760,000		17,471,532
19	23/05/2023	LE THI THUY LINH chuyen ung ho cac con 1-6		2,000,000	19,471,532
20	23/05/2023	BQT tạm ứng 30% tiền mua dụng cụ đồ chơi khu sân vườn	5,424,000		14,047,532
21	23/05/2023	Phi chuyển tiền	27,500		14,020,032
22	23/05/2023	BQT tạm ứng chi phí lắp đặt sân khấu pv 1.6	5,000,000		9,020,032
23	23/05/2023	Phi chuyển tiền	27,500		8,992,532
24	23/05/2023	BQT tạm ứng chi phí mua quà, thuê mascot pv 1.6	5,000,000		3,992,532
25	23/05/2023	Phi chuyển tiền	11,000		3,981,532
26	23/05/2023	BQT tạm ứng chi phí xiếcảo thuật pv 1.6	3,000,000		981,532
27	23/05/2023	Phi chuyển tiền	11,000		970,532
28	24/05/2023	Cty thang may Hyundai ứng hộ 1.6		3,000,000	3,970,532

STT	Ngày GD	Điều giải	Chi	Thu	Số dư cuối
29	27/05/2023	ECL Thanh toán quỹ hoạt động tháng 5.2023		20,000,000	23,970,532
30	29/05/2023	Cty Thủ Đô ứng hộ 1.6		10,000,000	33,970,532
31	31/05/2023	Tra lai tai khoan DDA		2,022	33,972,554
32	14/06/2023	BQT Thanh toán tiền thuê MC phục vụ 1.6	1,000,000		32,972,554
33	14/06/2023	BQT thanh toán chi phí mua qua, thuế Mascot phục vụ 1.6	1,842,200		31,130,354
34	14/06/2023	BQT Thanh toán tiền dung cụ để chơi cho khu sân vườn	14,464,000		16,666,354
35	14/06/2023	BQT Thanh toán chi phí lắp đặt sân khấu phục vụ 1.6	8,000,000		8,666,354
36	14/06/2023	BQT thanh toán chi phí in ảnh backdrop phục vụ 1.6	2,554,200		6,112,154
37	14/06/2023	BQT Thanh toán chi phí xiếc áo thuật phục vụ 1.6	5,000,000		1,112,154
38	16/06/2023	ECL thanh toán quỹ hoạt động tháng 6.2023		35,000,000	36,112,154
39	30/06/2023	Chi phí văn phòng: nước, văn phòng phẩm, tủ tài liệu,...	4,013,000		32,099,154
40	30/03/2023	Chi phí ngoài giao: Chi phí ứng hộ các câu lạc bộ, chính quyền,...	6,500,000		25,599,154
41		Tra lai tai khoan DDA		5,640	25,604,794
42	01/07/2023	BQT Chi Tiền Mua Ghe Cho Tài Sanh Phuc Vu Cu Dan	12,529,000		13,075,794
43		BQT ứng hộ các cháu đi thi quen sinh hoạt hè		2,100,000	15,175,794
44	11/07/2023	BQT Chuyen Tien Kinh Phi Hoat Dong He Cho Chi Doan Echome 3 Thu Do	10,000,000		5,175,794

STT	Ngày GD	Điễn giải	Chi	Thu	Số dư cuối
45		Quyết toán phát sinh sinh hoạt hè	2,217,000		2,958,794
46	14/07/2023	ECL thanh toán quỹ hoạt động tháng 7.2023		35,000,000	37,958,794
47	15/07/2023	ECL hoan ung chi phi tien thua mua ghe cho cho cu dan sanh le tan 2 toa		227,800	38,186,594
48	31/07/2023	Tra lai tai khoan DDA		5,271	38,191,865
49	08/08/2023	ECL thanh toán quỹ hoạt động tháng 8.2023		35,000,000	73,191,865
50	10/08/2023	BQT chuyen kinh phi tong ket hoat dong he cho chi doan E3 Thu Do	12,925,000		60,266,865
51	31/08/2023	Tra lai tai khoan DDA		9,199	60,276,064
52		Chi phí ngoại giao: Hoa, quà ủng hộ các clb, CA phường	4,200,000		56,076,064
53		Mâm lễ cúng rằm tháng 7	750,000		55,326,064
54	05/09/2023	Lẵng hoa mừng năm học mới GCA	900,000		54,426,064
55		Chi phí mua nước phục vụ cắm trại trung thu	545,000		53,881,064
56	15/09/2023	ECL thanh toán quỹ hoạt động 9.2023		35,000,000	88,881,064
57	19/09/2023	Cty Long Giang ủng hộ trung thu		1,000,000	89,881,064
58	19/09/2023	Cty bao ve Samurai viet Nam. Ủng hộ trung thu		4,000,000	93,881,064
59	20/09/2023	CLB Erobic ủng hộ trung thu		1,000,000	94,881,064
60		Siêu thị Hana ủng hộ trung thu		500,000	95,381,064
61		Thu phí thuê tổ chức sự kiện tại nhà cộng đồng Spa		1,180,000	96,561,064

STT	Ngày GD	Điễn giải	Chi	Thu	Số dư cuối
62		Cty ECL ủng hộ trung thu		4,000,000	100,561,064
63		Thu phí thuê tổ chức đám hỏi		1,000,000	101,561,064
64		Nutifut thuê sân nội khu		1,500,000	103,061,064
65		Thu phí thuê nhà shed 2405N3		1,000,000	104,061,064
66		Redbull thuê sân nội khu		1,500,000	105,561,064
67	22/09/2023	BQT tạm ứng kinh phí tổ chức trung thu 2023	50,000,000		55,561,064
68	25/09/2023	Cty Thủ Đô ủng hộ tổ chức trung thu 2023 tại dự án Ecohome 3		5,000,000	60,561,064
69	26/09/2023	Mobifone ủng hộ Trung thu		2,000,000	62,561,064
70	30/09/2023	Tra lại tài khoản DDA		10,870	62,571,934
71		Chi phí ngoại giao quý III	5,878,000		56,693,934
72		Chi phí văn phòng BQT: Trà, nước	240,000		56,453,934
73	12/10/2023	ECL thanh toán chi phí quý an sinh tháng 10.2023		35,000,000	91,453,934
74		BQT thanh toán các khoản chi phục vụ trung thu 2023	55,000,000		36,453,934
75	16/10/2023	BQT Quyết toán các khoản chi phục vụ trung thu 2023	15,222,529		21,231,405
76	18/10/2023	BQT chuyển kinh phí tổ chức 20.10.2023	15,140,000		6,091,405
77	20/10/2023	Hoa và quà tặng chúc mừng 20.10 các chị em BQL	800,000		5,291,405
78		Quyết toán kinh phí tổ chức 20.10	309,025		4,982,380
79	31/10/2023	Tra lại tài khoản DDA		4,203	4,986,583

STT	Ngày GD	Điễn giải	Chi	Thu	Số dư cuối
80	14/11/2023	ECL thanh toán quỹ hoạt động tháng 11.2023		35,000,000	39,986,583
81		Chi tiền làm web	13,410,800		26,575,783
82	30/11/2023	Tra lai tai khoan DDA		4,002	26,579,785
83	14/12/2023	ECL thanh toán quỹ động tháng 12.2023		35,000,000	61,579,785
84	15/12/2023	Trang trí Noel 2 sảnh	2,000,000		59,579,785
85		Tổ chức gặp gỡ trao đổi cùng đại diện cư dân các tầng	3,000,000		56,579,785
86	29/12/2023	Chi tổ chức gặp mặt đại diện cư dân các tầng	15,390,000		41,189,785
87		Chi phí văn phòng BQT: Trà, nước	240,000		40,949,785
88	31/12/2023	Tra lai tai khoan DDA		10,002	40,959,787
89	10/01/2024	E3 thanh toán chi phí quỹ an sinh tháng 1.2024		35,000,000	75,959,787
90		Ngân hàng cắt % cho BQT khi ký HD gửi tiền		34,000,000	109,959,787
91		Ngân hàng ủng hộ chương trình tết		3,000,000	112,959,787
92	17/01/2024	Căn hộ 1621N02 ủng hộ chương trình Tết 2024		1,000,000	113,959,787
93	17/01/2024	Tặng 16N02 ủng hộ chương trình Tết 2024		800,000	114,759,787
94	17/01/2024	Cty bảo vệ Samurai Việt Nam. Ủng hộ hoạt động Tết Ecohom3 2024		4,000,000	118,759,787
		ECL ủng hộ tết 2024		5,000,000	123,759,787
95	17/01/2024	Tam ung lan 1 cho BQL ve viec thanh toan trang tri san vuon, sanh phuc vu Tet Giap Thin 2024	27,616,500		96,143,287

STT	Ngày GD	Diễn giải	Chi	Thu	Số dư cuối
96	24/01/2024	Tam ung lan 2 cho BQL ve vieu chuc tat nien phuc vu Tet Giap Thin 2024 cho cu dan Ecohome 3	68,796,000		27,347,287
97	31/01/2024	Tra lai tai khoan DDA		9,958	27,357,245
98	01/02/2024	Cty Hoff thuê địa điểm quảng cáo		2,000,000	29,357,245
99		Chúc tết phường	1,000,000		28,357,245
100		Mua đồ bồi dưỡng ae kỹ thuật lâm đêm sử lý thông tắc nước thái	1,100,000		27,257,245
101		Quà tết cho các đơn vị dịch vụ : An ninh, vệ sinh	8,600,000		18,657,245
102	17/02/2024	Tiền mừng tuổi đầu năm	1,600,000		17,057,245
103	02/02/2024	E3 thanh toán quy công đồng thang 2.2024 du an Ecohome 3		35,000,000	52,057,245
104	02/02/2024	Cong ty Thu Do ung ho chi phi to chuc chuong trinh tet 2024 du an Ecohome 3		10,000,000	62,057,245
105	29/02/2024	Tra lai tai khoan DDA		7,404	62,064,649
106	04/03/2024	Chi kinh phí to chuc chao mung ngay quoc te phu nu 8.3.2024 cho chung cu Ecohome 3 TD theo to trinh so 59.Tr.2024.ECH	7,325,000		54,739,649
107	08/03/2024	Hoa quà trường CGA mời tham dự tiệc	1,500,000		53,239,649
108		Hoa tặng chị em BQL	1,300,000		51,939,649
109		Hỗ trợ CLB VHNT biểu diễn trên quận	1,000,000		50,939,649
110		Lễ ra dinh lăng	2,351,500		48,588,149
111		Quyết toán tết + tất niên chung cư	6,066,000		42,522,149
112		Cước internet 2024	2,687,837		39,834,312

STT	Ngày GD	Diễn giải	Chi	Thu	Số dư cuối
113	10/03/2024	Cty Hoff thuê địa điểm quảng cáo		2,000,000	41,834,312
114	11/03/2024	ECL thanh toán quỹ an sinh năm tháng 3,2024		35,000,000	76,834,312
115		Căn 1621 mượn phòng sh tổ chức ăn hỏi		500,000	77,334,312
		Căn 926 mượn nhà sh tổ chức hý		1,000,000	78,334,312
116	31/03/2024	Chi phí văn phòng BQT: Trà, nước	240,000		78,094,312
117		Chi phí ngoại giao	1,000,000		77,094,312
118	31/03/2024	Tra lai tài khoán DDA		11,195	77,105,507
Tổng cộng		507,533,428	584,638,935		

C. KẾ HOẠCH NĂM 2024

I. Kế hoạch bảo trì bao dưỡng cải tạo các hạng mục kỹ thuật

1	BẢO TRÌ ĐỊNH KỲ	1,202,931,500	VND
2	BẢO TRÌ CÀI TẠO TỦ SỮA	340,130,000	VND
3	DỰ KIÊN SỬA CHỮA PHÁT SINH	371,511,760	VND
4	CHI PHÍ DỰ PHÒNG (dự kiến 10% theo TT 11/2021/TT-BXD)	191,457,326	VND
5	TỔNG CHI PHÍ DỰ KIÊN (1 + 2 + 3)	2,106,030,586	VND

BẢNG KẾ DỰ TOÁN KẾ HOẠCH BẢO TRÌ NĂM 2024-2025

BẢO TRÌ ĐỊNH KỲ				
STT	Hạng Mục	Tần suất	Thời gian (tháng)	Dự Toán
1	Bảo trì hệ thống thang máy - 16 thang máy	Định kỳ	12	415,552,500
2	Bảo trì máy phát điện dự phòng: - 02 máy phát điện 1100KVA	Định kỳ	1	12,000,000
3	Bảo trì hệ thống PCCC	Định kỳ	1	379,999,000
4	Kiểm định chống sét - 08 điểm đo	Định kỳ	1	5,000,000

5	Chi phí bảo trì nuôi cây vi sinh, hóa chất xử lý nước thải: - Công suất trạm 2040m ³ /ngày đêm	Định kỳ	12	41,400,000
6	Hút bùn thải (bè bùn) trạm xử lý nước thải (tạm tính 1/2 thể tích bè = 60m ³)	Định kỳ	1	11,000,000
7	Hút cặn bè trung chuyển trạm XLNT (bè 1 và bè 2) - Thể tích mỗi bè 15m ³ ; tạm tính khối lượng cặn = 1/3 bè; - Chi phí thuê nhân công xuông bè để dọn xong chấn rác	Định kỳ	2	10,000,000
8	Kiểm định và hiệu chuẩn thiết bị quan trắc online trạm xử lý nước thải (07 đầu quan trắc)	Định kỳ	1	45,000,000
9	Bảo trì hệ thống lọc nước UF	Định kỳ	12	146,400,000
10	Bảo trì hệ thống đỗ xe thông minh Carparking + xử lý sự cố	Định kỳ	1	82,080,000
11	Bảo trì, thông tắc, vệ sinh hệ thống ống gom thoát thải trực ngang: 400md	Định kỳ	1	43,000,000
12	Bảo trì, hút bè tách mỡ 2 tòa (thể tích 02 bè: 30m ³)	Định kỳ	1	8,000,000
13	Bảo dưỡng điều hòa cục bộ (13 bộ)	Định kỳ	1	3,500,000
TỔNG CỘNG				1,202,931,500

CẢI TẠO TÙ SỬA HỆ THỐNG

STT	Nội dung	Số lượng	Tần xuất	Giá trị
1	Sửa chữa cải tạo tủ điều khiển bơm nước sinh hoạt, cảnh báo, bảo vệ động cơ, thiết bị điện khi trơ bơm không hút được nước	cải tạo	1	18,130,000
2	Sửa chữa cải tạo, thay thế tủ phao điều khiển bơm nước sàn hầm B2	cải tạo	1	3,000,000

3	Sửa chữa cài tạo chuyển vị trí đồng hồ nước ra khỏi hồ ga ngoài via hè (đang bị ngập nước, gây hư hỏng thiết bị)	cài tạo	1	9,000,000
4	Mua 01 bơm nước sinh hoạt dự phòng (bơm pentax 37kw)	cài tạo	1	180,000,000
5	Cải tạo bổ sung bể chứa có bơm cưỡng bức thoát nước thái khu shophouse NO2 (dự phòng sự cố thoát nước gây tràn)	cài tạo	1	13,000,000
6	Cải tạo, bổ sung đất, thiết kế thêm các khu trồng hoa Cải tạo bồn cây Đè	cài tạo	1	30,000,000
7	Sơn sửa sảnh tầng 1 hai tòa	cài tạo	1	30,000,000
8	Sửa chữa trần thạch cao hành lang các tầng (rạn vết nối)	Sửa chữa	1	45,000,000
9	Sửa chữa cửa ngăn cháy hành lang tầng (một số tầng đã bị xệ cánh, hỏng bản lề)	Sửa chữa	1	12,000,000
TỔNG CỘNG				340,130,000

DỰ KIẾN SỬA CHỮA PHÁT SINH

STT	Nội dung	Số lượng	Tần xuất	Giá trị
1	Hệ thống năng lượng mặt trời: (sửa chữa thay thế các bộ inverter)	Phát sinh	Khi có phát sinh	40,000,000
2	Hệ thống camera: (sửa chữa thay thế ổ cứng, đầu ghi, mắt camera, dây cáp tín hiệu, nguồn adapter bộ quang điện, dây hdmi, màn hình TV.)	Phát sinh	Khi có phát sinh	21,450,000
3	Hệ thống cung cấp mạng: (sửa chữa thay thế Đầu chuyển đổi, cáp trực chinh)	Phát sinh	Khi có phát sinh	20,000,000
4	Hệ thống đầu đọc thẻ thang máy: (sửa chữa thay thế đầu	Phát sinh	Khi có phát sinh	10,000,000

	đọc, dây truyền tín hiệu, thiết bị máy tính...)			
5	Hệ thống PCCC: (sửa chữa thay thế acquy tủ trung tâm bc, modul điều khiển, đầu báo cháy, nút ấn, khóa kinh hộp cc, vòi chữa cháy, đèn thoát hiểm, tay co cửa thoát hiểm...)	Phát sinh	Khi có phát sinh	36,000,000
6	Hệ thống XLNT: (sửa chữa thay thế thiết bị đóng cắt, biến tần, máy tính, ro-le, bơm chìm, máy khuấy, camera, cảm biến sensor, datalog, ups...)	Phát sinh	Khi có phát sinh	60,000,000
7	Hệ thống bơm nước: (sửa chữa thay thế gioăng phớt bi bạc, quấn động cơ điện...)	Phát sinh	Khi có phát sinh	26,347,200
8	Hệ thống đường ống nước: (sửa chữa thay thế giá treo đỡ chịu lực...)	Phát sinh	Khi có phát sinh	2,000,000
9	Hệ thống quản lý xe Carparking: (sửa chữa thay thế thiết bị UPS, bo mạch điều khiển, nút ấn, đầu đọc, linh kiện máy tính, thiết bị điện, điện tử điều khiển, thiết bị cơ khí truyền động...)	Phát sinh	Khi có phát sinh	18,604,560
10	Hệ thống cửa nhôm kính: (sửa chữa thay thế bản lề, tay co cửa, Nhà SHCD, cửa các tầng)	Phát sinh	Khi có phát sinh	10,400,000
11	Hệ thống chiếu sáng công cộng: (sửa chữa thay thế bóng cháy đèn hỏng hành lang, sân vườn, trong và ngoài nhà...)	Phát sinh	Khi có phát sinh	27,786,000
12	Hệ thống tiện ích công cộng sân nội khu: (sửa chữa thiết bị khu vui chơi trẻ em, khu máy tập thể dục công cộng)	Phát sinh	Khi có phát sinh	3,948,000
13	Hệ thống quạt tăng áp, hút khói, quạt nhà rác:	Phát sinh	Khi có phát sinh	10,000,000

	(sửa chữa thay thế thiết bị khởi động từ, role nhiệt... ổ bi, cơ cấu cơ khí truyền động....)			
14	Xe tõn 0.5m3	Phát sinh	Khi có phát sinh	27,500,000
15	Thùng rác 240L	phát sinh	Khi có phát sinh	14,000,000
16	Thay thế thiết bị bể cá dài phun nước (bơm, đèn UV...)	Phát sinh	Khi có phát sinh	3,840,000
17	Sửa chữa, tu sửa nền, gạch hở tầng, sân vườn	Phát sinh	Khi có phát sinh	15,000,000
18	Sửa chữa khắc phục sự cố, thay thế thiết bị nhỏ lẻ phát sinh hằng ngày (công tắc, vòi nước, đầu phun tưới cây, bóng đèn, khóa,...)	Phát sinh	Khi có phát sinh	24,636,000
TỔNG CỘNG				371,511,760
TỔNG CHI PHÍ DỰ KIẾN (I+II+III)				1,914,573,260

II. Kế hoạch hoạt động Ban Quản trị

1. Một số hoạt động chính năm 2024

STT	Nội Dung
1	Tổ chức Tất niên và chào mừng năm mới 2024. Nâng đời sống tinh thần, tạo sự đoàn kết giữa các cư dân
2	Tổ chức ngày Quốc tế PN 8/3 Tôn vinh vai trò của Phụ nữ chung cư Ecohome 3
3	Tổ chức HN NCC thường niên năm 2023-2024 - Báo cáo kết quả hoạt động của Ban Quản trị, Ban Quản lý, Xây dựng kế hoạch hành động năm 2024
4	Tổ chức chào mừng ngày 30/4 và Quốc tế lao động 1/5. Nâng cao tinh thần đoàn kết trong cư dân
5	Tổ chức Tết thiếu nhi 1/6
6	Hỗ trợ đoàn thanh niên tổ chức sinh hoạt hè

7	Tổ chức Tết Đoàn viên (Trung thu năm 2024)
8	Tổ chức chào mừng ngày Quốc Khánh Việt Nam
9	Tổ chức chào mừng ngày PN Việt Nam
10	Tổ chức Tết Nguyên đán 2024
11	Các hoạt động khác

2. Các mục tiêu chính của năm 2024

- a. Tiếp tục duy trì và nâng cao công tác quản lý, quản trị tòa nhà một cách hiệu quả, chuyên nghiệp.
- b. Tập trung hoàn thiện việc bảo trì, bảo dưỡng các hệ thống kỹ thuật quan trọng trong tòa nhà. Thay thế các vật tư, thiết bị hư hỏng sau khi vào sử dụng để đảm bảo hệ thống hoạt động hiệu quả nhất.
- c. Mua dự phòng một số vật tư quan trọng để tránh tình trạng các hệ thống bị hỏng phải chờ đợi mua vật tư thay thế dẫn đến ảnh hưởng đến việc sử dụng hàng ngày.
- d. Bổ sung phòng đọc sách, học tập cho cư dân, cho các cháu trong chung cư
- e. Tăng cường các hoạt động tập thể của cư dân như phong trào thể dục thể thao, CLB Phụ nữ, và các hoạt động chung của các gia đình cư dân.

D. KẾT LUẬN

Kính thưa Quý cư dân!

BQT đã cố gắng hết mình trong phạm vi giới hạn cho phép, do tính chất kiêm nhiệm, nên BQT vẫn chưa đáp ứng hết được mọi yêu cầu của cư dân, nhiều việc chưa thể giải quyết được theo nguyện vọng, tuy nhiên BQT sẽ luôn cố gắng hết sức để có thể hoàn thành trách nhiệm của mình cũng như đáp lại sự tin tưởng, giao phó của cư dân. Kính mong quý cư dân có thể nhìn vào những nỗ lực của BQT trong thời gian qua để đánh giá quá trình hoạt động hơn 1 năm kể từ ngày nhận được quyết định, mặc dù thời gian đầu hoạt động gặp khá nhiều khó khăn, nhưng BQT luôn cố gắng cùng cư dân từng bước giải quyết các vấn đề nhằm đem lại những gì tốt đẹp nhất có thể cho khu chung cư.

Để có được kết quả ban đầu nói trên ngoài sự cố gắng của BQT là sự đóng góp công sức vô cùng to lớn, tinh thần đoàn kết của toàn thể cư dân. Trong quá trình hoạt động còn điều gì chưa được tốt, nhiều việc có thể chưa được như mong đợi cũng mong quý cư dân thông cảm. BQT mong rằng toàn thể cư dân luôn đồng hành và ủng hộ và hỗ trợ, giúp chúng tôi hoàn thành nhiệm vụ của mình.

BQT sẽ tiếp tục làm việc với Chủ đầu tư để giải quyết các vấn đề tồn đọng trong thời gian vừa qua, đặc biệt là việc bảo hành bảo trì các căn hộ. Bên cạnh đó chúng tôi sẽ tiếp tục làm việc với Chủ đầu tư để tăng thêm tiện ích cho cư dân.

Một lần nữa BQT xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới toàn thể Quý cư dân Ecohome 3 Thủ Đô. Chúc toàn thể Quý cư dân luôn mạnh khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- ECL; BQL;
- website ecohome 3 thủ đô;
- Line: VT-BQT.

T/M BAN QUẢN TRỊ

(đã ký)

Tài liệu đi kèm:

- *Bảng Báo cáo thu chi dự án Ecohome 3- của Công ty CP QL BDS Ecolife;*
- *Các bảng sao kê ngân hàng về tài khoản Quý.*

PHỤ LỤC 1
BÁO CÁO THU - CHI DỰ ÁN ECOHOME 3 - CÔNG TY ECL

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN ECOLIFE

BÁO CÁO THU CHI DỰ ÁN ECOHOME 3

(Từ tháng 01/2024 - tháng 03/2024)

Ghi chú: ghi rõ đơn vị tiền dưới đây bao gồm VAT

STT	NỘI DUNG	Tháng 1	Tháng 2	Tháng 3	Tổng (nghìn nghìn chiết khấu VAT)	Ghi chú
A	TỔNG CÁC KHOẢN DOANH THU	876,198,100	957,963,086	965,374,425	2,798,535,811	
I	Thu phí dịch vụ	492,426,648	492,626,648	492,626,648	1,477,879,935	
1	Thu phí dịch vụ diện tích căn hộ	417,005,204	417,005,204	417,005,204	1,251,015,709	
2	Thu phí dịch vụ diện tích shophouse	17,677,004	17,677,004	17,677,004	53,031,011	
3	Thu phí diện tích thương mại dịch vụ (CDT cho thuê)	11,996,182	11,996,182	11,996,182	35,988,543	
4	Thu phí dịch vụ đất và diện tích khác thuộc SH CDT	45,948,218	45,948,218	45,948,218	137,844,655	
II	Doanh thu xe	263,088,483	247,538,448	253,629,405	764,256,745	
1	Doanh thu xe số thông	295,306,147	198,272,284	198,517,586	683,056,018	
2	Doanh thu xe số hạng	37,274,545	49,308,364	55,121,818	141,702,727	
III	Doanh thu điện nước	10,032,583	11,381,419	21,140,077	42,554,079	
1	Thu điện và nước sinh hoạt	10,032,583	11,381,419	21,140,077	42,554,079	
IV	Thu khác từ khai thác diện tích BII chung	44,372,879	37,799,468	127,578,452	209,840,797	
1	Thu tiền đặt cọc/hiện quang cát/Thang máy	29,333,334	29,333,334	30,424,341	89,090,009	
2	Doanh thu chia sẻ hoa hồng vĩnh thăng	15,189,545	8,466,132	96,699,866	120,355,543	
3	Cho thuê đất biển quang cát/stanley	-	-	434,343	434,343	
V	Thu từ các đối tượng cung cấp dịch vụ và tiền kinh	61,298,951	61,298,951	61,298,951	183,896,853	
1	Doanh thu Cung cấp các hành bồi thường	61,298,951	61,298,951	61,298,951	183,896,853	
VI	Thu khác	6,636,364	7,518,182	9,098,910	23,243,456	
1	Thu từ khách hàng mua sắm+ thương mại	6,636,364	7,518,182	9,098,910	23,243,456	
II	CÁC KHOẢN CHÉP PHÍ VĂN HÀNH	762,819,369	985,978,032	935,699,684	2,683,487,085	
I	Chi phí công ty	28,161,164	279,830,323	218,160,851	513,152,338	
1	Chi phí vận tải hành	8,096,000	6,811,200	3,673,000	21,580,200	
2	Chi phí điện và nước	20,965,164	268,219,123	202,487,251	490,771,538	Điện lực thay đổi ngày giá chi số công tơ vào ngày cuối Hàng
II	Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	5,726,287	16,776,498	7,976,348	38,479,033	
1	Chi phí mua công cụ dụng cụ	3,231,743	3,231,743	3,471,743	11,933,229	
2	Chi phí vật tư kỹ thuật	1,590,000	1,505,000	1,300,000	4,395,000	
3	Chi phí vật tư tạp vụ	994,518	994,947	1,004,605	2,994,070	
4	Chi phí mua thảm, thảm thang		11,030,000		11,030,000	
III	Chi phí dịch vụ nhà ngoài	341,909,834	331,829,824	350,612,458	1,024,350,566	
1	Chi phí dịch vụ an ninh	176,280,000	146,160,000	156,240,000	458,680,000	

STT	NỘI DUNG	Tháng 1	Tháng 2	Tháng 3	Tổng ngày sách chưa rõ VAT	Ghi chú
2	Chi phí dịch vụ vệ sinh	122,900,000	122,900,000	122,900,000	367,700,000	
3	Chi phí dịch vụ nhân lực xây dựng	15,000,000	15,000,000	15,000,000	45,000,000	
4	Chi phí vận chuyển rác thải sinh hoạt	37,785,994	37,785,994	37,785,994	113,297,988	
5	Chi phí vận chuyển rác thải nguy hại	719,997	719,997	9,423,129	10,862,123	
6	Chi phí điện dân dụng	5,100,000	5,100,000	5,100,000	15,300,000	
7	Chi phí mua bảo hiểm cháy nổ	4,583,333	4,583,333	4,583,333	13,750,000	
IV	Chi phí hoạt động BQLTN	5,867,772	5,858,546	6,676,854	18,382,772	
1	Chi phí văn phòng phẩm	1,243,000	1,337,000	1,110,000	3,692,000	
2	Chi phí photostat, photocopy	900,000	900,000	1,000,000	3,600,000	
3	Chi phí thuê điện thoại, Internet	547,499	546,273	551,181	1,644,953	
4	Chi phí thuê internet	159,273	159,273	159,273	477,819	
5	Chi phí phần mềm quản lý	3,816,000	3,816,000	3,816,000	9,648,000	ECOLIFE 01/2014
V	Chi phí ngoài giao, kê trolley	29,041,515	1,869,366	5,000,000	31,911,881	1/6/2014 L.T
1	Chi phí trang trí lễ tân	19,041,218	1,000,000	1,000,000	21,041,218	
2	Chi phí ngoại giao	0,000,000		2,000,000	2,000,000	L.T
VI	Chi phí Ban quản trị	58,000,000	58,800,000	58,800,000	174,600,000	
1	Chi phí thù lao BQT	23,000,000	23,000,000	23,000,000	69,000,000	
2	Quỹ an sinh cư dân/Quỹ hoạt động BQT	35,000,000	35,000,000	35,000,000	105,000,000	
VII	Chi phí lương: BHXH, BHYT, BHTN, tháng lương L3, đầu tay, thưởng, đóng phạt, thuế đế PL khác	257,313,573	257,313,573	257,313,573	771,940,719	
VIII	Chi phí quản lý doanh nghiệp	40,000,000	40,000,000	40,000,000	120,000,000	
C	THU - CHI	136,178,881	128,014,716	29,674,751	17,838,335	


 TỔNG GIÁM ĐỐC
[Signature]
 Nguyễn Văn Khuyến

BÀO CÁO THƯ CHÍ ĐẦU TƯ KINH TẾ

Tirsdag 4.10.23. til og med 12.10.23



Category	Sub-Category	Product	Description	Quantity	Unit	Price	Total
Category A	Sub-Category A.1	Product A.1.1	Description A.1.1	100	Units	10.00	1000.00
Category A	Sub-Category A.2	Product A.2.1	Description A.2.1	200	Units	15.00	3000.00
Category B	Sub-Category B.1	Product B.1.1	Description B.1.1	300	Units	20.00	6000.00
Category B	Sub-Category B.2	Product B.2.1	Description B.2.1	400	Units	25.00	10000.00
Category C	Sub-Category C.1	Product C.1.1	Description C.1.1	500	Units	30.00	15000.00
Category C	Sub-Category C.2	Product C.2.1	Description C.2.1	600	Units	35.00	21000.00
Category D	Sub-Category D.1	Product D.1.1	Description D.1.1	700	Units	40.00	28000.00
Category D	Sub-Category D.2	Product D.2.1	Description D.2.1	800	Units	45.00	36000.00
Category E	Sub-Category E.1	Product E.1.1	Description E.1.1	900	Units	50.00	45000.00
Category E	Sub-Category E.2	Product E.2.1	Description E.2.1	1000	Units	55.00	55000.00
Category F	Sub-Category F.1	Product F.1.1	Description F.1.1	1100	Units	60.00	66000.00
Category F	Sub-Category F.2	Product F.2.1	Description F.2.1	1200	Units	65.00	78000.00
Category G	Sub-Category G.1	Product G.1.1	Description G.1.1	1300	Units	70.00	91000.00
Category G	Sub-Category G.2	Product G.2.1	Description G.2.1	1400	Units	75.00	105000.00
Category H	Sub-Category H.1	Product H.1.1	Description H.1.1	1500	Units	80.00	120000.00
Category H	Sub-Category H.2	Product H.2.1	Description H.2.1	1600	Units	85.00	136000.00
Category I	Sub-Category I.1	Product I.1.1	Description I.1.1	1700	Units	90.00	153000.00
Category I	Sub-Category I.2	Product I.2.1	Description I.2.1	1800	Units	95.00	162000.00
Category J	Sub-Category J.1	Product J.1.1	Description J.1.1	1900	Units	100.00	190000.00
Category J	Sub-Category J.2	Product J.2.1	Description J.2.1	2000	Units	105.00	210000.00
Category K	Sub-Category K.1	Product K.1.1	Description K.1.1	2100	Units	110.00	231000.00
Category K	Sub-Category K.2	Product K.2.1	Description K.2.1	2200	Units	115.00	242000.00
Category L	Sub-Category L.1	Product L.1.1	Description L.1.1	2300	Units	120.00	276000.00
Category L	Sub-Category L.2	Product L.2.1	Description L.2.1	2400	Units	125.00	294000.00
Category M	Sub-Category M.1	Product M.1.1	Description M.1.1	2500	Units	130.00	325000.00
Category M	Sub-Category M.2	Product M.2.1	Description M.2.1	2600	Units	135.00	348000.00
Category N	Sub-Category N.1	Product N.1.1	Description N.1.1	2700	Units	140.00	378000.00
Category N	Sub-Category N.2	Product N.2.1	Description N.2.1	2800	Units	145.00	403000.00
Category O	Sub-Category O.1	Product O.1.1	Description O.1.1	2900	Units	150.00	435000.00
Category O	Sub-Category O.2	Product O.2.1	Description O.2.1	3000	Units	155.00	465000.00
Category P	Sub-Category P.1	Product P.1.1	Description P.1.1	3100	Units	160.00	496000.00
Category P	Sub-Category P.2	Product P.2.1	Description P.2.1	3200	Units	165.00	524000.00
Category Q	Sub-Category Q.1	Product Q.1.1	Description Q.1.1	3300	Units	170.00	553000.00
Category Q	Sub-Category Q.2	Product Q.2.1	Description Q.2.1	3400	Units	175.00	583000.00
Category R	Sub-Category R.1	Product R.1.1	Description R.1.1	3500	Units	180.00	613000.00
Category R	Sub-Category R.2	Product R.2.1	Description R.2.1	3600	Units	185.00	645000.00
Category S	Sub-Category S.1	Product S.1.1	Description S.1.1	3700	Units	190.00	677000.00
Category S	Sub-Category S.2	Product S.2.1	Description S.2.1	3800	Units	195.00	711000.00
Category T	Sub-Category T.1	Product T.1.1	Description T.1.1	3900	Units	200.00	745000.00
Category T	Sub-Category T.2	Product T.2.1	Description T.2.1	4000	Units	205.00	810000.00
Category U	Sub-Category U.1	Product U.1.1	Description U.1.1	4100	Units	210.00	846000.00
Category U	Sub-Category U.2	Product U.2.1	Description U.2.1	4200	Units	215.00	884000.00
Category V	Sub-Category V.1	Product V.1.1	Description V.1.1	4300	Units	220.00	923000.00
Category V	Sub-Category V.2	Product V.2.1	Description V.2.1	4400	Units	225.00	963000.00
Category W	Sub-Category W.1	Product W.1.1	Description W.1.1	4500	Units	230.00	1005000.00
Category W	Sub-Category W.2	Product W.2.1	Description W.2.1	4600	Units	235.00	1048000.00
Category X	Sub-Category X.1	Product X.1.1	Description X.1.1	4700	Units	240.00	1092000.00
Category X	Sub-Category X.2	Product X.2.1	Description X.2.1	4800	Units	245.00	1137000.00
Category Y	Sub-Category Y.1	Product Y.1.1	Description Y.1.1	4900	Units	250.00	1183000.00
Category Y	Sub-Category Y.2	Product Y.2.1	Description Y.2.1	5000	Units	255.00	1230000.00
Category Z	Sub-Category Z.1	Product Z.1.1	Description Z.1.1	5100	Units	260.00	1279000.00
Category Z	Sub-Category Z.2	Product Z.2.1	Description Z.2.1	5200	Units	265.00	1328000.00
Category AA	Sub-Category AA.1	Product AA.1.1	Description AA.1.1	5300	Units	270.00	1377000.00
Category AA	Sub-Category AA.2	Product AA.2.1	Description AA.2.1	5400	Units	275.00	1434000.00
Category BB	Sub-Category BB.1	Product BB.1.1	Description BB.1.1	5500	Units	280.00	1491000.00
Category BB	Sub-Category BB.2	Product BB.2.1	Description BB.2.1	5600	Units	285.00	1550000.00
Category CC	Sub-Category CC.1	Product CC.1.1	Description CC.1.1	5700	Units	290.00	1610000.00
Category CC	Sub-Category CC.2	Product CC.2.1	Description CC.2.1	5800	Units	295.00	1671000.00
Category DD	Sub-Category DD.1	Product DD.1.1	Description DD.1.1	5900	Units	300.00	1733000.00
Category DD	Sub-Category DD.2	Product DD.2.1	Description DD.2.1	6000	Units	305.00	1796000.00
Category EE	Sub-Category EE.1	Product EE.1.1	Description EE.1.1	6100	Units	310.00	1860000.00
Category EE	Sub-Category EE.2	Product EE.2.1	Description EE.2.1	6200	Units	315.00	1924000.00
Category FF	Sub-Category FF.1	Product FF.1.1	Description FF.1.1	6300	Units	320.00	1990000.00
Category FF	Sub-Category FF.2	Product FF.2.1	Description FF.2.1	6400	Units	325.00	2056000.00
Category GG	Sub-Category GG.1	Product GG.1.1	Description GG.1.1	6500	Units	330.00	2124000.00
Category GG	Sub-Category GG.2	Product GG.2.1	Description GG.2.1	6600	Units	335.00	2192000.00
Category HH	Sub-Category HH.1	Product HH.1.1	Description HH.1.1	6700	Units	340.00	2261000.00
Category HH	Sub-Category HH.2	Product HH.2.1	Description HH.2.1	6800	Units	345.00	2330000.00
Category II	Sub-Category II.1	Product II.1.1	Description II.1.1	6900	Units	350.00	2401000.00
Category II	Sub-Category II.2	Product II.2.1	Description II.2.1	7000	Units	355.00	2471000.00
Category JJ	Sub-Category JJ.1	Product JJ.1.1	Description JJ.1.1	7100	Units	360.00	2542000.00
Category JJ	Sub-Category JJ.2	Product JJ.2.1	Description JJ.2.1	7200	Units	365.00	2613000.00
Category KK	Sub-Category KK.1	Product KK.1.1	Description KK.1.1	7300	Units	370.00	2685000.00
Category KK	Sub-Category KK.2	Product KK.2.1	Description KK.2.1	7400	Units	375.00	2757000.00
Category LL	Sub-Category LL.1	Product LL.1.1	Description LL.1.1	7500	Units	380.00	2830000.00
Category LL	Sub-Category LL.2	Product LL.2.1	Description LL.2.1	7600	Units	385.00	2903000.00
Category MM	Sub-Category MM.1	Product MM.1.1	Description MM.1.1	7700	Units	390.00	2976000.00
Category MM	Sub-Category MM.2	Product MM.2.1	Description MM.2.1	7800	Units	395.00	3050000.00
Category NN	Sub-Category NN.1	Product NN.1.1	Description NN.1.1	7900	Units	400.00	3124000.00
Category NN	Sub-Category NN.2	Product NN.2.1	Description NN.2.1	8000	Units	405.00	3200000.00
Category OO	Sub-Category OO.1	Product OO.1.1	Description OO.1.1	8100	Units	410.00	3276000.00
Category OO	Sub-Category OO.2	Product OO.2.1	Description OO.2.1	8200	Units	415.00	3354000.00
Category PP	Sub-Category PP.1	Product PP.1.1	Description PP.1.1	8300	Units	420.00	3432000.00
Category PP	Sub-Category PP.2	Product PP.2.1	Description PP.2.1	8400	Units	425.00	3512000.00
Category QQ	Sub-Category QQ.1	Product QQ.1.1	Description QQ.1.1	8500	Units	430.00	3592000.00
Category QQ	Sub-Category QQ.2	Product QQ.2.1	Description QQ.2.1	8600	Units	435.00	3674000.00
Category RR	Sub-Category RR.1	Product RR.1.1	Description RR.1.1	8700	Units	440.00	3756000.00
Category RR	Sub-Category RR.2	Product RR.2.1	Description RR.2.1	8800	Units	445.00	3840000.00
Category SS	Sub-Category SS.1	Product SS.1.1	Description SS.1.1	8900	Units	450.00	3924000.00
Category SS	Sub-Category SS.2	Product SS.2.1	Description SS.2.1	9000	Units	455.00	4012000.00
Category TT	Sub-Category TT.1	Product TT.1.1	Description TT.1.1	9100	Units	460.00	4102000.00
Category TT	Sub-Category TT.2	Product TT.2.1	Description TT.2.1	9200	Units	465.00	4192000.00
Category YY	Sub-Category YY.1	Product YY.1.1	Description YY.1.1	9300	Units	470.00	4284000.00
Category YY	Sub-Category YY.2	Product YY.2.1	Description YY.2.1	9400	Units	475.00	4376000.00
Category ZZ	Sub-Category ZZ.1	Product ZZ.1.1	Description ZZ.1.1	9500	Units	480.00	4469000.00
Category ZZ	Sub-Category ZZ.2	Product ZZ.2.1	Description ZZ.2.1	9600	Units	485.00	4563000.00
Category AA	Sub-Category AA.1	Product AA.1.1	Description AA.1.1	9700	Units	490.00	4667000.00
Category AA	Sub-Category AA.2	Product AA.2.1	Description AA.2.1	9800	Units	495.00	4763000.00
Category BB	Sub-Category BB.1	Product BB.1.1	Description BB.1.1	9900	Units	500.00	4861000.00
Category BB	Sub-Category BB.2	Product BB.2.1	Description BB.2.1	10000	Units	505.00	4960000.00
Category CC	Sub-Category CC.1	Product CC.1.1	Description CC.1.1	10100	Units	510.00	5061000.00
Category CC	Sub-Category CC.2	Product CC.2.1	Description CC.2.1	10200	Units	515.00	5162000.00
Category DD	Sub-Category DD.1	Product DD.1.1	Description DD.1.1	10300	Units	520.00	5264000.00
Category DD	Sub-Category DD.2	Product DD.2.1	Description DD.2.1	10400	Units	525.00	5367000.00
Category EE	Sub-Category EE.1	Product EE.1.1	Description EE.1.1	10500	Units	530.00	5471000.00
Category EE	Sub-Category EE.2	Product EE.2.1	Description EE.2.1	10600	Units	535.00	5576000.00
Category FF	Sub-Category FF.1	Product FF.1.1	Description FF.1.1	10700	Units	540.00	5681000.00
Category FF	Sub-Category FF.2	Product FF.2.1	Description FF.2.1	10800	Units	545.00	5786000.00
Category GG	Sub-Category GG.1	Product GG.1.1	Description GG.1.1	10900	Units	550.00	5891000.00
Category GG	Sub-Category GG.2	Product GG.2.1	Description GG.2.1	11000	Units	555.00	5996000.00
Category HH	Sub-Category HH.1	Product HH.1.1	Description HH.1.1	11100	Units	560.00	6107000.00
Category HH	Sub-Category HH.2	Product HH.2.1	Description HH.2.1	11200	Units	565.00	6214000.00
Category KK	Sub-Category KK.1	Product KK.1.1	Description KK.1.1	11300	Units	570.00	6324000.00
Category KK	Sub-Category KK.2	Product KK.2.1	Description KK.2.1	11400	Units	575.00	6432000.00
Category LL	Sub-Category LL.1	Product LL.1.1	Description LL.1.1	11500	Units	580.00	6544000.00
Category LL	Sub-Category LL.2	Product LL.2.1	Description LL.2.1	11600	Units	585.00	6656000.00
Category MM	Sub-Category MM.1	Product MM.1.1	Description MM.1.1	11700	Units	590.00	6771000.00
Category MM	Sub-Category MM.2	Product MM.2.1	Description MM.2.1	11800	Units	595.00	6886000.00
Category NN	Sub-Category NN.1	Product NN.1.1	Description NN.1.1	11900	Units	600.00	7003000.00
Category NN	Sub-Category NN.2	Product NN.2.1	Description NN.2.1	12000	Units	605.00	7119000.00
Category OO	Sub-Category OO.1	Product OO.1.1	Description OO.1.1	12100	Units	610.00	7236000.00
Category OO	Sub-Category OO.2	Product OO.2.1	Description OO.2.1	12200	Units	615.00	7354000.00
Category PP	Sub-Category PP.1	Product PP.1.1	Description PP.1.1	12300	Units	620.00	7474000.00
Category PP	Sub-Category PP.2	Product PP.2.1	Description PP.2.1	12400	Units	625.00	7593000.00
Category QQ	Sub-Category QQ.1	Product QQ.1.1	Description QQ.1.1	12500	Units	630.00	7714000.00
Category QQ	Sub-Category QQ.2	Product QQ.2.1	Description QQ.2.1	12600	Units	635.00	7834000.00
Category RR	Sub-Category RR.1	Product RR.1.1	Description RR.1.1	12700	Units	640.00	7956000.00
Category RR	Sub-Category RR.2	Product RR.2.1	Description RR.2.1	12800	Units	645.00	8076000.00
Category SS	Sub-Category SS.1	Product SS.1.1	Description SS.1.1	12900	Units	650.00	8198000.00
Category SS	Sub-Category SS.2	Product SS.2.1	Description SS.2.1	13000	Units	655.00	8320000.00
Category TT	Sub-Category TT.1	Product TT.1.1	Description TT.1.1	13100	Units	660.00	8444000.00
Category TT	Sub-Category TT.2	Product TT.2.1	Description TT.2.1	13200	Units	665.00	8566000.00
Category YY	Sub-Category YY.1	Product YY.1.1	Description YY.1.1	13300	Units	670.00	8689000.00
Category YY	Sub-Category YY.2	Product YY.2.1	Description YY.2.1	13400	Units	675.00	8812000.00
Category ZZ	Sub-Category ZZ.1	Product ZZ.1.1	Description ZZ.1.1	13500	Units	680.00	8936000.00
Category ZZ	Sub-Category ZZ.2	Product ZZ.2.1	Description ZZ.2.1	13600	Units	685.00	9060000.00
Category AA	Sub-Category AA.1	Product AA.1.1	Description AA.1.1	13700	Units	690.00	9184000.00
Category AA	Sub-Category AA.2	Product AA.2.1	Description AA.2.1	13800	Units	695.00	9308000.00
Category BB	Sub-Category BB.1	Product BB.1.1	Description BB.1.1	13900	Units	700.00	9434000.00
Category BB	Sub-Category BB.2	Product BB.2.1	Description BB.2.1	14000	Units	705.00	9560000.00
Category CC	Sub-Category CC.1	Product CC.1.1	Description CC.1.1	14100	Units	710.00	9686000.00
Category CC	Sub-Category CC.2	Product CC.2.1	Description CC.2.1	14200	Units	715.00	9812000.00
Category DD	Sub-Category DD.1	Product DD.1.1	Description DD.1.1	14300	Units	720.00	9944000.00
Category DD	Sub-Category DD.2	Product DD.2.1	Description DD.2.1	14400	Units	725.00	10070000.00
Category EE							

VII	CHI PHÍ HÀNG HÓA TÙNG TIỀN, HỘ KHẨU, HỘ KHẨU Hàng lương,鹽, dầu, rau, thuốc, etc phiếu số 05/PT/THK	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
IX.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
G	TỔNG - C10	- 100.000.000	- 100.000.000	- 100.000.000	- 100.000.000	- 100.000.000	- 100.000.000	- 100.000.000	- 100.000.000	- 100.000.000	- 100.000.000

TỔNG GIÁM ĐỐC



TỔNG GIÁM ĐỐC

Võ Văn Kiệt



PHỤ LỤC 2

1. SAO KÊ TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG TK...5555

Page 1 of 5

Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam
Chi nhánh số 3203B - CN THANH AN - PGD XUÂN THỦY



SAO KÊ CHI TIẾT GIAO DỊCH TRANSACTIONS STATEMENT

Từ ngày 01/01/2023 Đến ngày 31/03/2024
Thời gian 01/01/2023 đến 31/03/2024

Kính gửi quý khách hàng: Dear Customer: BQT NHÀ CHUNG CÙI ECOHOME 3 THỦ ĐÔ
Số ID khách hàng /ID No: 4786/QĐ-UBND

Địa chỉ /Address: ĐƯỜNG TÂN XUÂN P ĐÔNG NGẠC QUẬN 9 TP HÀ NỘI VIỆT NAM
Vietinbank xin trân trọng thông báo Sách kinh giao dịch Tài khoản số: 112620195555 của quý khách hàng như sau:
We would like to inform your transaction statement as follow:

Lý do / Reason: Loại tiền tệ: Currency VND

STT	Ngày GD Date Trans	Mô tả giao dịch Transaction Comment	Nhập Debit	Có Credit	Số dư cuối Balance
Số dư đầu kỳ/Opening Balance					
1	18/01/2023 15:18:07	Công ty Thu Do chuyen giao kinh phí bao tif chung cu Echome 3 cho BQT cùi dan Echome 3 Thu Do		5,000,000,000	5,000,000,000
2	18/01/2023 15:18:17	Công ty Thu Do chuyen giao kinh phí bao tif kq lai ben ghi chung cu Echome 3 cho BQT cùi dan Echome 3 Thu Do		2,998,049,705	7,001,950,295
3	18/01/2023 15:18:18	Công ty Thu Do chuyen giao kinh phí bao tif chung cu Echome 3 cho BQT cùi dan Echome 3 Thu Do		5,000,000,000	12,000,049,705
4	18/01/2023 15:18:20	Công ty Thu Do chuyen giao kinh phí bao tif chung cu Echome 3 cho BQT cùi dan Echome 3 Thu Do		3,000,000,000	12,000,049,705
5	18/01/2023 15:18:22	Công ty Thu Do chuyen giao kinh phí bao tif chung cu Echome 3 cho BQT cùi dan Echome 3 Thu Do		3,000,000,000	22,000,049,705
6	18/01/2023 15:18:22	Công ty Thu Do chuyen giao kinh phí bao tif chung cu Echome 3 cho BQT cùi dan Echome 3 Thu Do		3,000,000,000	27,000,049,705
7	18/01/2023 16:14:06	TK 12 THANG	27,000,000,000		0
8	18/01/2023 16:42:02	TK 3 THANG	997,000,000		1,000,000,000
9	20/01/2023 01:25:59	Phi duy trì tài khoản 112620195555 tháng 01/2023	30,000		1,000,000,000
10	20/01/2023 01:25:59	VAT	3,000		1,013,000,000
11	21/01/2023 02:03:34	Trả lãi tài khoản ODA		75	1,013,925,000
12	28/01/2023 02:26:07	Trả lãi tài khoản ODA		156	1,013,936,000
13	28/01/2023 02:59:42	Phi duy trì tài khoản 112620195555 tháng 01/2023	30,000		983,936,000
14	28/01/2023 03:58:42	VAT	3,000		983,938,000
15	28/01/2023 02:41:39	Phi duy trì tài khoản 112620195555 tháng 01/2023	30,000		953,938,000
16	28/01/2023 02:41:39	VAT	3,000		953,938,000
17	31/01/2023 01:44:03	Trả lãi tài khoản ODA		167	953,938,000
18	18/04/2023 12:26:53	TAT TOAN HDTG		1,011,758,137	1,012,771,245
19	20/04/2023 12:12:17	3204234039V/PNTVUTHANH TỔNG TÌNH THUẾ TẬM HỘ	1,525,000		1,011,276,245

STT No	Ngày GD Date View	Mô tả giao dịch Transaction Comment	Ngày Date	Có Credit	Số dư cuối Balance
20	20/04/2023 13:13:37	Số GD: 320A230KXV7NTV4 THANH TOAN TIEN THAY THE CAMERA TANG 21 NGU	22,000		1,010,754,240
21	20/04/2023 13:14:32	320A2340KXWVWJPT/THANH TOAN TIEN THAY THE CAMERA SANH THANG MAY TANG 24 NGU	1,925,000		1,008,829,240
22	20/04/2023 13:14:32	Số GD: 320A2340KXWVWJPT THANH TOAN TIEN THAY THE CAMERA SANH THANG MAY TANG 24 NGU	22,000		1,008,807,240
23	20/04/2023 13:15:32	320A2340KXWVWJPT/THANH TOAN TIEN THAY THE NUT AN THANG MAY	6,005,000		1,002,107,240
24	20/04/2023 13:15:32	Số GD: 320A2340KXWVWJPT THANH TOAN TIEN THAY THE NUT AN THANG MAY	22,000		1,002,185,240
25	20/04/2023 13:16:22	320A2340KXWVWJPT/THANH TOAN TIEN HUT CHAT THAT BE PHOT THEO HOP DONG SO DHMQD230608MTDT	89,300,000		912,885,240
26	20/04/2023 13:16:22	Số GD: 320A2340KXWVWJPT THANH TOAN TIEN HUT CHAT THAT BE PHOT THEO HOP DONG SO DHMQD230608MTDT	22,000		912,863,240
27	20/04/2023 13:17:06	320A2340KXWVWJPT/THANH BAO TIEU, BAO DUONG HE THONG LOC NUOC T1,2,3,2023 THEO HOP DONG SO G2012023/HQCT/BQTTEST1H6	52,371,000		860,492,240
28	20/04/2023 13:17:06	Số GD: 320A2340KXWVWJPT TIEN BAO TIEU, BAO DUONG HE THONG LOC NUOC T1,2,3,2023 THEO HOP DONG SO G2012023/HQCT/BQTTEST1H6	22,000		860,470,240
29	20/04/2023 13:18:17	TIET KIEM 3 THANG	865,000,000		25,470,240
30	20/04/2023 13:41:40	90000000000000000000 HOAN TRA LCC BHGD 100000000000000000000 TINH SAI TINH DVH	6,603,000		32,070,240
31	20/04/2023 02:31:31	Phi duy tri tai khoan 112620195555 thang 04-2023	30,000		32,040,240
32	20/04/2023 02:31:31	VAT	3,000		32,037,240
33	20/04/2023 00:49:13	Tra lai tai khoan DOA	12,548		32,058,188
34	23/05/2023 16:52:22	Chuyen tien di qua NAVAS Net dung: BQT NCC ECH 3 THU DO Thanh toan tien u cung theo so trich so DB/Tin/2023-ECH 3	3,005,000		22,575,188
35	23/05/2023 16:53:26	BQT NCC ECH 3 THU DO Thanh toan cho phi muat vat lu su ly tac truc tiec can Shophouse NCC Chuyen tien di qua NAVAS Net dung: BQT NCC ECH 3 THU DO Thanh toan den thay the nut an thang may	3,202,100		19,773,088
36	23/05/2023 16:54:09	6,600,000			13,173,088
37	23/05/2023 18:55:07	320A23512K0G7YQ/BQT NCC ECH 3 THU DO Thanh toan chi phi dang bieu Fobher cot hien 81, thang may cua ECH 3	11,525,395		1,648,739
38	23/05/2023 02:14:38	Phi duy tri tai khoan 112620195555 thang 05-2023	30,000		1,618,739
39	23/05/2023 02:14:38	VAT	3,000		1,615,739
40	23/05/2023 00:44:30	Tra lai tai khoan DOA	4,111		1,611,650
41	23/05/2023 02:25:21	Phi duy tri tai khoan 112620195555 thang 06-2023	30,000		1,581,650
42	23/05/2023 02:25:21	VAT	3,000		1,584,650
43	23/05/2023 03:22:05	Tra lai tai khoan DOA	266		1,585,116

STT số	Ngày GD Date Date	Mô tả giao dịch Transaction Comment	Nợ Debt	Có Credit	Số dư cuối Balance
	02/19/2023				
45	20/07/2023 02:19:57	Chuyển tiền qua T/T: Ngân hàng-214000332582		855,000,000	855,329,157
46	28/07/2023 02:17:49	Phi duy trì tài khoản: 112620105555 tháng 07/2023	30,000		855,279,157
47	28/07/2023 02:17:49	VAT		3,000	855,276,157
48	31/07/2023 00:47:49	Tra lãi tài khoản DDA		52,510	855,223,647
49	09/08/2023 10:18:32	TIẾT KIỆM 3 THÁNG	672,000,000		196,320,647
50	09/08/2023 10:34:18	Chuyển tiền đi qua NAPAS Nội dung: Thành toán tiền thuế GTGT, bao gồm thuế hàng hóa xuất Quyết định 11 năm 2023 mức thuế đóng số 02012023/H/ĐKT/QĐTESTD-HG	51,418,800		144,901,847
51	10/08/2023 07:18:23	Thành toán tiền cho cty ECI, đã bù trừ ứng các hàng mua chỉ dùng guyễn triết thang 8/2023	143,060,563		5,848,204
52	28/08/2023 02:25:25	Phi duy trì tài khoản: 112620105555 tháng 08/2023	30,000		1,818,204
53	28/08/2023 02:25:25	VAT		3,000	1,815,204
54	31/08/2023 00:46:34	Tra lãi tài khoản DDA		43,828	1,800,372
55	26/09/2023 18:20:33	Công ty Thuốc chuyên phar 10/08/2023 Đã trả tiền chuyển khoản BQT NHA CC ECOHOME 3		7,188,407,988	7,110,768,021
56	26/09/2023 02:26:36	Phi duy trì tài khoản: 112620105555 tháng 09/2023	30,000		7,110,238,021
57	26/09/2023 02:26:36	VAT		3,000	7,110,235,021
58	30/09/2023 01:13:39	Tra lãi tài khoản DDA		136,100	7,110,391,127
59	03/10/2023 11:05:34	HSDTG 3 THÁNG	7,000,000,000		110,391,127
60	26/10/2023 02:32:43	Phi duy trì tài khoản: 112620105555 tháng 10/2023	30,000		110,361,127
61	26/10/2023 02:32:43	VAT		3,000	110,358,127
62	31/10/2023 00:50:39	Tra lãi tài khoản DDA		133,019	110,225,108
63	08/11/2023 02:09:07	Trả lời tin nhắn 213000357258		7,283,375	117,775,321
64	10/11/2023 08:29:09	TẠO TOÀN		672,001,841	785,773,162
65	20/11/2023 13:13:41	BQT NHA CC E 3 THANH TOÁN CÁC KHÓA CHI QUÝ BÁO TRÌ QUÝ 3.2023 CÓ ECI DA TAN UNG	156,071,000		631,706,162
66	20/11/2023 15:14:17	Chuyển tiền đi qua NAPAS Nội dung: BQT NHA CC ECOHOME 3 THU DO THANH TOÁN TIỀN SƯ LÝ SƯ CÔ THÔNG TAC TRUC THODAT NUOC TDM NG2	49,160,800		582,555,362
67	20/11/2023 15:14:50	Chuyển tiền đi qua NAPAS Nội dung: BQT NHA CC ECOHOME 3 THU DO THANH TOÁN TIỀN SƯ SƠ TRÌ HÈ LỌC UP QUÝ 3.2023	10,000,000		571,755,362
68	22/11/2023 13:05:17	Chuyển tiền đi qua NAPAS Nội dung: BQT NHA CC ECOHOME 3 THU DO THANH TOÁN TIỀN SƯ SƠ TRÌ HÈ LỌC UP QUÝ 3.2023	57,371,000		513,384,362
69	28/11/2023 03:19:10	Phi duy trì tài khoản: 112620105555 tháng 11/2023	30,000		513,254,362
70	28/11/2023 03:19:19	VAT		3,000	513,251,362
71	28/11/2023 10:33:07	TIẾT KIỆM 3 THÁNG	580,000,000		19,351,362
72	30/11/2023	Tra lãi tài khoản DDA		73,016	46,334,346

STT No	Ngày GD Date Date	Mô tả giao dịch Transaction Comment	Nợ Debt	Có Credit	Số dư cuối Balance
73	28/12/2023 03:21:13	Trả lời từ TK-2130003618865		1,397,260	20,821,545
74	28/12/2023 02:38:25	Phi duy trì tài khoản 112620195555 tháng 12-2023	30,000		20,791,545
75	28/12/2023 02:38:25	VAT	3,000		20,788,545
76	29/12/2023 08:13:49	TẠT TỔAN HDTG SD 320202339896		500,000,370	520,788,515
77	31/12/2023 01:32:20	Thứ tự tài khoản DDA		6,001	520,788,716
78	03/01/2024 02:19:03	Trả lời từ TK-213000361282		67,928,767	558,722,483
79	04/01/2024 16:58:58	TẠT TỔAN HDTG		7,000,000,000	7,388,748,483
80	05/01/2024 13:44:22	GỬI TK 12 THÁNG	7,000,000,000		588,748,483
81	08/01/2024 14:07:21	TẠT TỔAN HD		25,494,000,000	33,072,746,683
82	10/01/2024 13:13:31	GỬI TK 12T	27,000,000,000		3,072,746,683
83	10/01/2024 13:20:29	GỬI TK ET	1,000,000,000		2,072,746,683
84	10/01/2024 15:24:26	GỬI TK ET	1,484,000,000		588,746,683
85	28/01/2024 03:55:11	Phi duy trì tài khoản 112620195555 tháng 01-2024	30,000		588,716,683
86	28/01/2024 03:55:11	VAT	3,000		588,713,683
87	31/01/2024 01:32:41	Trả lời tài khoản DDA		137,245	588,850,928
88	19/02/2024 17:01:11	TẠT TỔAN		1,486,652,878	2,075,501,791
89	20/02/2024 14:20:52	GỬI TK 1 THÁNG	1,484,000,000		991,501,791
90	21/02/2024 15:22:16	320242025030WTH/T7 HD- 03200017 thông tin về số tài khoản: 320242025030WTH/T7 HD- A3.A3_1A3_3_1K_1K_bang chuan phai luc	10,313,700		881,188,384
91	21/02/2024 15:27:48	320242025030WTH/T7 HD- 00000018 thông tin về số tài kinh dung: 320242025030WTH/T7 HD- A3.A3_1A3_3_1K_1K_bang chuan phai luc Phi duy trì tài khoản	15,408,400		565,791,184
92	28/02/2024 03:06:57	Phi duy trì tài khoản 112620195555 tháng 02-2024	30,000		565,761,184
93	28/02/2024 03:06:57	VAT	3,000		565,758,184
94	28/02/2024 20:30:50	Chuyển tiền đi qua NAPAS Ngu dung: BQT MHA CÔ ECOHOME THU DO THANH TOAN DỊCH VỤ BẢO TRÌ SỬA CHỮA THIẾT MẠY TÍO TÍO TÍO NAM 2023	113,199,175		453,562,009
95	28/02/2024 03:41:30	Trả lời tài khoản DDA		105,104	453,662,113
96	04/03/2024 18:35:25	32024303030WTH/T7 thanh toán: 30% theo vă 22.2024.HD.Exchane3-HD giao thay đổi bảo trì bao dường PCCC năm 2024	113,910,700		339,652,415
97	12/03/2024 21:30:26	Thanh toán các hàng mục chi phi bảo trì bao trùm công ty ECI, đợt 4-2023 Chi tiết theo bang kê định kèm	16,871,000		323,581,415
98	12/03/2024 21:30:52	Đơn các hàng mục chi phí chi phi sửa chữa sau bão trùm tháng may đợt 4-2023 Chi tiết theo bang kê định kèm	24,365,000		299,226,415
99	13/03/2024 21:31:18	Đơn chi phí sửa chữa khác phục vì do may phát điện bị phòng tắc HĐC	9,249,000		289,976,415

STT No.	Ngay GD Date	Mô tả giao dịch Transaction Comment	Nợ Debt	Có Credit	Số dư cuối Balance
	02:38:57				
101	26/03/2024 12:38:57	Close account- Tilt toán tài khoản-#18090383899		1,491,000,000	1,770,226,845
102	21/03/2024 17:56:19	HD 1. THWVNG	750,000,000		1,026,226,845
103	21/03/2024 17:56:29	HD 3 THWNG	1,000,000,000		26,226,845
104	28/03/2024 03:46:33	Phi duy trì tài khoản 112620195555 tháng 03-2024	30,000		26,196,845
105	28/03/2024 02:46:33	VAT	3,000		26,193,845
106	31/03/2024 01:24:25	Tra lãi tài khoản DGA		48,714	26,242,359
Số dư cuối kỳ <i>Total balance</i>					26,242,359
Doanh số phát sinh kỳ báo cáo <i>Total of reported period</i>			77,671,584,188	77,697,826,547	
Doanh số phát sinh năm <i>Year-to-date</i>			40,019,681,475	39,525,125,118	

Người lập bảng:

Nguyễn Việt Phuong

Quý khách hàng (KH) vui lòng kiểm tra, đối chiếu số dư tài khoản trên [Sổ Kênh](#) - Chèn giao dịch của KH với Vietinbank. Nếu có sai lệch KH liên hệ với Vietinbank trong vòng 24 giờ kể từ khi nhận [Số dư tài khoản](#) để xác minh, đối chiếu. Nếu quá thời gian trên mà không nhận được phản hồi của Quý KH thì số dư trên được coi là chính xác.

Vương Thị Hoa



2. SAO KÊ TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG TK0868

Page 1 of 4

Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam
Chi nhánh Biên Hòa 32037 - CN THANH AN - PGD THANH NIÊN



SAO KÊ CHI TIẾT GIAO DỊCH TRANSACTIONS STATEMENT

Từ ngày 01/01/2023 Đến ngày 31/03/2024
Thời gian: 23/01/2023 đến 31/03/2024

Kính gửi quý khách hàng Dear Customer: SQT XNA CHUNG CỦA ECOHOME 3 THU DO

Số ID khách hàng ID No: 4764/QD-UBND

Địa chỉ Address: ĐƯỜNG TÂN XUYÊN P ĐÔNG NGẠC QUẬN BẮC TỪ LIỆM TP HÀ NỘI VIỆT NAM

Vietinbank xin trân trọng thông báo Sao kê giao dịch Tài khoản số: 118002930868 của quý khách hàng như sau:

We would like to inform your transaction statement as follow:

Lý do: Currency VND

STT No.	Ngày GD Date Time	Mô tả giao dịch Transaction Comment	Ng Date	Có Credit	Số dư cuối Balance
Số dư đầu kỳ					
1	13/01/2023 17:38:47	CTY THU DO- Tạm ứng lệnh phí tai kinh za chuc chuong minh "tat sum vay 2023" DA E3		15,000,000	15,000,000
2	19/01/2023 09:47:56	RÚT VỐN TỔNG ATM	14/01/2023	14,000,000	1,000,000
3	31/01/2023 02:04:33	Thí tài tại khoản DDA		559	1,000,559
4	20/02/2023 02:27:14	Thí tài tại khoản DDA		154	1,000,713
5	31/03/2023 01:43:30	Thí tài tại khoản DDA		179	1,000,893
6	17/04/2023 17:04:57	Công ty CP Đầu Tư VÀ TM THU DO- chi ho tro kinh phi mua san trong nhanh la cua BQT Economic 3		50,000,000	51,000,893
7	20/04/2023 13:45:30	RÚT TIỀN MÃT BQT SU DUNG HUA SAM THANG THET BI VAN PHONG BQT	19/04/2023	50,000,000	1,000,893
8	30/04/2023 20:48:31	Thí tài tại khoản DDA		886	1,001,889
9	30/04/2023 21:33:22	Chuyển tiền đến từ NAPAS Net Bank: 77V79 VNPT Hanoi ưng hợp đồng 182023		1,000,000	2,001,889
10	11/05/2023 15:12:24	E3-Thanh toán mua an sinh tháng 3/2023 dù eri extreme 3		15,000,000	17,001,889
11	17/05/2023 10:04:43	Chuyển tiền đến từ NAPAS Net Bank: Mobifone ưng hò chung tình thieu nha 1 tháng 6		2,000,000	19,001,889
12	23/05/2023 15:42:01	Chuyển tiền đến từ NAPAS Net Bank: LÊ THỊ THUY LINH chuyển ứng hò xác cam 1-6 FT23143029483108		2,000,000	19,001,889
13	23/05/2023 16:21:52	320A2312U888M34BQ7 NCC ECH 3 THU DO TẠM ỦNG 30% TÌM DUNG CỦ ĐÓ CHỌC CHÓ KHU SAN VƯƠN E3 THU DO		3,424,300	15,577,889
14	23/05/2023 16:21:52	320A2312U888M34BQ7 NCC ECH 3 THU DO TẠM ỦNG 30% TÌM DUNG CỦ ĐÓ CHỌC CHÓ KHU SAN VƯƠN E3 THU DO		27,500	15,550,369
15	23/05/2023 16:22:54	320A2312U888M34BQ7 NCC ECH 3 THU DO TẠM ỦNG CHÉ PHÉ LẤP ĐẤT SẠN KHẨU PHỤC VỤ 3.8		5,000,000	10,550,369
16	23/05/2023 16:22:54	Số GD: 320A2312U888M34BQ7 NCC ECH 3 THU DO TẠM ỦNG UNG CHÉ PHÉ LẤP ĐẤT SẠN KHẨU PHỤC VỤ 3.8		27,500	10,522,869
17	31/04/2023	320A2312U888M34BQ7 NCC ECH 3 THU DO TẠM ỦNG CHÉ PHÉ LẤP ĐẤT SẠN KHẨU PHỤC VỤ 3.8		0	10,522,869

3.

STT No	Ngày GD Date Date	Mô tả giao dịch Transaction Comment	Ngày Date	Còn Curre	Số dư cuối Balance
18	23/05/2023 16:26:32	HASCOT PHU VU 1.6 BQT NCC ECH 3 THU DO TAI UNG CHI PHI MUA QUAI THUE HASCOT PHU VU 1.6	11,000		5,511,889
19	23/05/2023 16:27:02	BQT NCC ECH 3 THU DO TAI UNG CHI PHI XEBC AD THUAT PHUC VU 1.6	3,000,000		2,511,889
20	23/05/2023 16:27:02	BQT NCC ECH 3 THU DO TAI UNG CHI PHI XEBC AD THUAT PHUC VU 1.6	11,000		2,500,889
21	24/05/2023 17:28:37	Chuyen tien den tu NAPAS noi dung: cong ty thang may Hyundai FT22144990739920	3,000,000		5,500,889
22	27/05/2023 12:10:42	E3 thanh toan quy an sinh thang 5/2023 du an Ecophome 3	20,000,000		25,500,889
23	28/05/2023 15:01:39	Cong TY CP Giau Tu va TM Dhu Du tai tro cai to chuc ngay Quoc Te Thieu Nhieu tai Ecophome 3	10,000,000		35,500,889
24	31/05/2023 09:48:31	Tra lai tai khoan DDA	2,822		35,502,889
25	14/06/2023 11:02:58	Chuyen tien di qua NAPAS noi dung: BQT NCC ECH 3 THU DO Thanh toan tien MC phieu vu 1.6	1,000,000		34,502,889
26	14/06/2023 11:03:26	BQT NCC ECH 3 THU DO thanh toan chi phi mua quai thue Macrot phieu vu 1.6	1,842,200		32,660,689
27	14/06/2023 11:41:48	Chuyen tien di qua NAPAS noi dung: BQT NCC ECH 3 THU DO Thanh toan tien dung cu de chet cho khu san xuan E3 Thu Do	14,484,000		18,176,689
28	14/06/2023 11:42:49	Chuyen tien di qua NAPAS noi dung: BQT NCC ECH 3 THU DO Thanh toan chi phi lap dat tan khai phieu vu 1.6	8,000,000		10,176,689
29	14/06/2023 11:52:03	33043380M0262548/BQT NCC ECH 3 THU DO-thanh toan chi phi an sat/ctp phieu vu 1.6	2,554,700		7,642,689
30	14/06/2023 11:54:01	BQT NCC ECH 3 THU DO.Thanh toan chi phi xet an thuat phieu vu 1.6	8,000,000		2,642,689
31	14/06/2023 14:08:35	E3 thanh toan chi phi quy an sinh thang 6/2023 du an Ecophome 3	35,000,000		35,642,689
32	30/06/2023 01:24:09	Tra lai tai khoan DDA	5,610		35,648,131
33	01/07/2023 11:29:09	BQT Nha CC ECOHOME 3 THU DO Ch Thien Muu Ghe Ch Thien Sanh Phuc Vu Cu Dan	12,525,000		25,119,131
34	11/07/2023 14:20:28	Chuyen tien di qua NAPAS noi dung: BQT Nha CC Ecophome 3	10,000,000		15,119,131
35	14/07/2023 15:49:36	Chuyen tien den cho E3 Thu Do E3 thanh toan quy an sinh thang 7/2023 du an Ecophome 3	21,589,200		36,708,331
36	15/07/2023 11:03:45	E3 hoan ung chi phi ben thanh mua ghe cho cho cu dan sanh la tan 2 tao	237,800		36,946,131
37	31/07/2023 00:46:42	Tra lai tai khoan DDA	5,271		36,941,402
38	08/08/2023 18:28:52	E3 thanh toan chi phi quy an sinh thang 8/2023 du an ecophome 3	35,000,000		71,941,402
39	10/08/2023 07:24:28	Chuyen tien di qua NAPAS noi dung: BQT Nha CC E3 chuyen kinh phi tong ket hoat dong he cho chi dien E3 Thu Do	12,925,000		58,016,402
40	21/08/2023 03:47:21	Tra lai tai khoan DDA	8,199		59,025,601
41	13/09/2023 15:58:16	E3 thanh toan quy an sinh thang 9/2023 du an Ecophome 3	35,000,000		94,025,601
42	19/09/2023 09:59:03	CT nhanh 247 den: City Land Giang ung ho trung thu	1,000,000		95,025,601
43	19/09/2023 13:57:16	Chuyen tien den tu NAPAS noi dung: FPT hanh vi Sanh tai vao	4,000,000		99,025,601

4.

STT No	Ngày GD Date Time	Mô tả giao dịch Description Comment	Nợ Debt	Có Credit	Số dư cuối Balance
44	23/08/2023 16:34:23	thu FT2325256359023198 BQ1 lam ung kinh phí tổ chức trung thu 2023	50,000,000		49,025,601
45	25/08/2023 14:13:29	Công ty CP Đầu Tư Võ Thị Thủ Đại ứng trả CP tổ chức trung thu 2023 tại số 3 Ecophame 3		5,000,000	44,025,601
46	26/08/2023 13:59:23	Chuyển tiền đến từ NAPAS Nội đ dung; MobiFone ứng hộ Trung thu		2,000,000	46,025,601
47	30/08/2023 01:18:52	Tra lại tài khoản DDA		10,870	46,015,729
48	09/10/2023 11:11:04	BQT thành lập các khoản chi phục vụ trung thu 2023	55,000,000		1,336,471
49	12/10/2023 16:57:53	EE thanh toán chi phí quyên sinh tháng 10/2023 dù an Ecophame 3		35,000,000	36,336,471
50	16/10/2023 14:40:25	BQT Nhà CC Ecophame 3 Thủ Đức Quyết toán các khoản chi phục vụ trung thu 2023	15,222,529		20,813,942
51	18/10/2023 15:00:18	MQT Ecophame 3 Thủ Đức làm ứng 100% kinh phí tổ chức 30/08/2023	15,140,000		5,673,942
52	21/10/2023 02:58:49	Tra lại tài khoản DDA		4,003	5,670,145
53	14/11/2023 11:36:49	EE thanh toán quyên sinh tháng 11/2023 dù an Ecophame 3		35,000,000	40,670,145
54	10/11/2023 01:28:21	Tra lại tài khoản DDA		4,003	40,666,142
55	14/12/2023 09:25:39	EE thanh toán chi phí quyên sinh tháng 12/2023 dù an Ecophame 3		35,000,000	75,662,142
56	20/12/2023 20:23:16	TT số tiền dài hạn dù an các Tài chính dù Ecophame 3	15,290,000		60,370,142
57	31/12/2023 01:33:22	Tra lại tài khoản DDA		15,000	60,355,142
58	16/01/2024 09:27:28	EE thanh toán chi phí quyên sinh tháng 1/2024 dù an Ecophame 3		35,000,000	95,362,142
59	17/01/2024 01:41:08	Chuyển tiền đến từ NAPAS Nội đ dung; Ein Luu 162/NĐ2 ứng hộ chương trình Tết 2024 FT24017401993505		1,000,000	96,362,142
60	17/01/2024 01:41:09	Chuyển tiền đến từ NAPAS Nội đ dung; Tặng 160/NĐ2 ứng hộ chương trình Tết 2024 FT24017303817314		800,000	97,162,142
61	17/01/2024 13:07:26	Chuyển tiền đến từ NAPAS Nội đ dung; Cty bao ve Samson Viet Nam; Ứng hộ trn hoạt động Tết Ecophame 3 2024 FT24017009672813		4,000,000	101,162,142
62	17/01/2024 15:41:03	Tâm ứng lns 1 cho BQL và việc thanh toán tăng lns sản xuất, nhà thuc vụ Tết Giáp Thìn 2024	27,616,520		73,545,612
63	24/01/2024 01:47:53	Tâm ứng lns 2 cho BQL và việc chí tò thuc lns nhan phuc vụ Tết Giáp Thìn 2024 cho cù dan Ecophame 3	68,795,000		4,699,612
64	31/01/2024 01:55:09	Tra lại tài khoản DDA		9,058	4,699,607
65	02/02/2024 08:50:54	EE thanh toán quyên sinh tháng 2/2024 dù an Ecophame 3		35,000,000	39,699,607
66	03/02/2024 06:51:08	Công ty Thủ Đức ứng hộ chí phí m thực chương trình Tết 2024 dù an Ecophame 3		10,000,000	49,699,607
67	29/02/2024 01:43:22	Tra lại tài khoản DDA		7,404	49,727,011
68	04/03/2024 11:37:17	Chi kinh phí tổ chức chào mừng ngày Quốc tế phụ nữ 8.3.2024 dù an Ecophame 3 và thực hiện số 59.TV/2024/BCN	7,325,000		42,392,011
69	11/03/2024	EE thanh toán quyên sinh		400,000	42,392,011

STT No.	Ngày GD Date Stmt	Mô tả giao dịch Transaction Comment	Nợ Debit	Có Credit	Số dư cuối Balance
70	31/03/2024 01:39:05	Trả lại tài khoản BĐB		11,195	77,393,206
		Số dư cuối kỳ <i>Hoàng Văn Nhàn</i>			
		Doanh số phát sinh kỳ báo cáo Total of reported period	405,323,428	482,698,635	77,393,206
		Doanh số phát sinh năm <i>Hoàng Văn Nhàn</i>	103,737,500	120,828,557	

*Nguyễn Thị Huyền**Nguyễn Việt Phương*

Quý khách hàng (KH) vui lòng kiểm tra, đối chiếu số dư tài khoản *Hoàng Văn Nhàn* với số dư cuối giao dịch của KH với Vietinbank. Nếu có sai lệch KH liên hệ với Vietinbank trong vòng 24 giờ kể từ khi nhận sao kê tài khoản để xác minh, đối chiếu. Nếu quá thời gian trên mà không nhận được phản hồi của Quý KH thì số dư trên được coi là chính xác.

Nguyễn Thị Huyền

BẢN DỰ THẢO

NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐÔ

**NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG
NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐÔ**

(Dự thảo sửa đổi lần 2)

Hà Nội, Ngày 20 Tháng 5 Năm 2024

MỤC LỤC

Điều 1. Các định nghĩa	1
Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng	2
Điều 3. Các quy định đối với chủ đầu tư, chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư	3
Điều 4. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư	4
Điều 5. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư.....	9
Điều 6. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp ráp thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng	13
Điều 7. Bảo hiểm Nhà Chung cư	17
Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư	18
Điều 9. Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư.....	18
Điều 10. Quyền và trách nhiệm của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư	18
Điều 11: Nơi đỗ xe và Phí trông giữ xe	20
Điều 12. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư	23
Điều 13: Xử lý các hành vi vi phạm	23
Điều 14: Điều khoản thi hành	24

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐÔ (DỰ THẢO)

- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 của Bộ Xây dựng về việc hợp nhất Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016, Thông tư số 22/2016/TT-BXD ngày 01/7/2016, Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016, Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 và Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
- Căn cứ tình hình quản lý, sử dụng Nhà chung cư Ecohome 3 Thủ Đô, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- Căn cứ vào biên bản cuộc họp Hội nghị nhà chung cư Ecohome 3 Thủ đô ngày tháng năm 2024

Điều 1. Các định nghĩa

Các thuật ngữ và từ ngữ viết hoa trong Nội quy này sẽ có nghĩa như đã được quy định như sau:

1. “Nhà chung cư Ecohome 3” là tập hợp những căn hộ và phần diện tích khác không phải là căn hộ thuộc Tòa NO2, NO3 Nhà chung cư Ecohome 3 Thủ đô tại đường Tân Xuân, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội;
2. “Chủ sở hữu nhà chung cư” là Chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ trong Nhà chung cư Ecohome 3 Thủ đô; là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trong Nhà chung cư Ecohome 3 trên cơ sở: Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ do cơ quan có thẩm quyền cấp; hoặc người có được quyền sở hữu Căn hộ trên cơ sở hợp đồng/văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán, phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ (sau đây gọi tắt là Chủ sở hữu).

3. “**Người sử dụng nhà chung cư**” là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua hình thức thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý, sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.
4. “**Đại diện chủ sở hữu căn hộ hoặc diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư**” là người đại diện cho chủ sở hữu của mỗi căn hộ, mỗi phần diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư hoặc người sử dụng hợp pháp nếu chủ sở hữu không sử dụng và có ủy quyền hợp pháp (sau đây gọi chung là “**Đại diện chủ sở hữu căn hộ**”);
5. “**Phản sở hữu chung của tòa nhà chung cư**” là phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quy định tại Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở nhưng thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu tòa nhà chung cư;
6. “**Đơn vị quản lý, vận hành**” là đơn vị thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Tòa NO2, NO3 Nhà chung cư Ecohome 3 và các công việc khác theo Hợp đồng dịch vụ quản lý với Ban quản trị.
7. “**Sự kiện bất khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép như hoả hoạn, lụt lội hoặc động đất, các sự kiện khác như chiến tranh, phong tỏa hoặc cấm vận, chiếm đóng, nội chiến, nổi loạn, phá hoại hay rối loạn xã hội, đình công hay náo động lao động khác hoặc bất kỳ việc luật áp dụng, công bố, quy định, pháp lệnh hay nghị định nào được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành mà làm gián đoạn hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của các bên phát sinh từ bản nội quy này.

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng: Nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà chung cư Ecohome 3 thuộc phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
2. Đối tượng áp dụng: Bản nội quy này được áp dụng đối với chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư, chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư, Ban

BẢN DỰ THẢO

quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành, các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư Ecohome 3 Thủ Đức;

Điều 3. Các quy định đối với chủ đầu tư, chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

1. Chủ đầu tư, chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ tuỳ thân tại quầy lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ của Nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ của Nhà chung cư được giữ các giấy tờ tuỳ thân của khách ra vào Nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho khu thương mại, shophouse thi không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ tuỳ thân này.
3. Người nước ngoài đến ở hoặc làm việc trong nhà chung cư phải thực hiện nghiêm chỉnh, đầy đủ các quy chế, nội quy của nhà chung cư và các quy định về cư trú của pháp luật hiện hành.
4. Chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư cần thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương triển khai tại nhà chung cư; Thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Cư dân. Khi có vấn đề phát sinh bất đồng hay không hài lòng, trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư của các căn hộ khác.
5. Chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành trong các hoạt động vì mục đích chung của Nhà chung cư, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động và yêu cầu, các chiến dịch ngăn chặn phòng ngừa, các cuộc diễn

BẢN DỰ THẢO

tập phòng cháy chữa cháy... mà Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

6. Chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư ra vào khu căn hộ cần mang theo thẻ cư dân, có ý thức bảo vệ thẻ cư dân của mình. Để đảm bảo an ninh của nhà chung cư, không tùy tiện quét thẻ cho người lạ sử dụng thang máy.
7. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với đơn vị quản lý vận hành tại quầy lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
8. Đối với căn hộ cho thuê, mượn, ủy quyền sử dụng hoặc các hình thức sử dụng khác mà người sử dụng không phải là chủ sở hữu thì chủ sở hữu phải cung cấp hợp đồng thuê hoặc văn bản phù hợp cho đơn vị quản lý vận hành, đồng thời phổ biến cho người sử dụng căn hộ về Bản nội quy này.
9. Chủ đầu tư, chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
10. Chủ xe, người điều khiển xe phải tuân thủ quy tắc đỗ xe của nhà chung cư, giữ gìn thẻ gửi xe, trường hợp mất thẻ cần thông báo ngay cho đơn vị quản lý vận hành để có biện pháp xử lý kịp thời nhằm tránh xảy ra việc mất mát tài sản. Xe ô tô gửi tại hầm nhà chung cư phải được mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật. Khi có căn cứ rõ ràng xác định xe đang gửi trong hầm nhà chung cư có khả năng gây nguy hiểm cho nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành có quyền di chuyển xe ra khỏi khu vực đỗ xe. Chủ xe có trách nhiệm thanh toán các chi phí liên quan đến việc di chuyển xe.

Đơn vị quản lý vận hành có quyền từ chối cung cấp dịch vụ trông giữ xe cho chủ xe, người điều khiển xe không tuân thủ quy tắc đỗ xe của nhà chung cư hoặc có hành vi gây ảnh hưởng xấu đến an ninh trật tự, an toàn phòng cháy chữa cháy trong khu vực đỗ xe.

Điều 4. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

BẢN DỰ THẢO

2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
3. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
4. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào mục đích riêng; sử dụng sai mục đích, sai công năng thiết kế phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
5. Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của pháp luật.
6. Cải tạo, cơi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
7. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.
8. Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
9. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
10. Gây thâm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

BẢN DỰ THẢO

11. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư. Khi buộc phải đưa vật nuôi ra ngoài cần tuân thủ các biện pháp an toàn cho người xung quanh và vệ sinh môi trường.
12. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
13. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
14. Kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
 - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng thì phải bảo đảm an toàn thực phẩm, vệ sinh môi trường, cách âm, bẫy mồi... tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, yêu cầu về bảo vệ môi trường, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật
15. Khi sử dụng thang máy: dùng chân, giày dép đạp lên hoặc sử dụng các vật dụng khác để nhấn phím bấm của thang máy gây hư hỏng hoặc làm bẩn phím bấm; Làm rơi, rớt rác, nước, khi, chất thải khác ra thang máy; Khạc, nhổ, phồng uế bừa bãi trong thang máy.
16. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, gây tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư.
17. Tự ý quảng cáo, viết, vẽ tại khu vực sở hữu chung của nhà chung cư hoặc tường, cửa của căn hộ khác.
18. Các hành vi phá hoại, làm hư hỏng hoặc gây ảnh hưởng xấu đối với cây xanh, vườn hoa, thảm cỏ; tự ý cắt tia cây xanh hoặc ngắt hoa, quả; giăng dây, giăng đèn trang trí,

BẢN DỰ THẢO

treo biển quảng cáo và các vật dụng khác vào cây xanh ở những nơi công cộng, khuôn viên cây xanh của nhà chung cư.

19. Phơi, để quần áo và bắt cứ vật dụng nào trên lan can, ngoài không gian của ban công căn hộ, vắt ngang cửa sổ của căn hộ hoặc các khu vực diện tích chung khác. Tự ý phơi hoặc lấn chiếm không gian vượt quá phạm vi trên, để các vật dụng rơi xuống gây nguy hiểm cho người phía dưới.
20. Dừng đỗ xe máy, xe đạp, xe đạp điện, xe ô tô trên đường nội bộ, các khu vực cấm do Ban quản lý quy định; đỗ sai vị trí, đỗ bên ngoài khu vực kê ô tại tầng hầm, đỗ từ 2 slot trở lên.
21. Dừng đỗ xe ô tô và các phương tiện khác sai quy định, đỗ xe trên đường nội bộ của Nhà chung cư, đỗ ở lùn đường dành cho các phương tiện đi lại dưới hầm, đỗ sai vị trí, bên ngoài ô đã kê tại tầng hầm, ô tô đỗ không đúng hướng (đầu xe quay vào trong và đuôi xe quay ra ngoài), ô tô đỗ ngoài ô đã kê hoặc đỗ từ 2 slot trở lên. Ngoại trừ các trường hợp “đỗ khoảng 05 phút đối với các phương tiện đón cư dân” “đỗ xe để chuyển hàng ra vào căn hộ và các cửa hàng” “phương tiện vận chuyển hàng ra vào có chiều cao trên 1,9m” “phương tiện dừng đỗ liên quan đến công tác quản lý Nhà chung cư” “phương tiện được Ban quản lý cho phép như phương tiện dùng trong tình huống khẩn cấp”.
22. Tự ý xê dịch, tháo gỡ hoặc làm bất cứ việc gì khác gây hư hại khu vực công cộng chung như: cây xanh, cột dây điện thoại, điện tín, cột đèn, hàng rào, biển báo của tòa nhà và của Nhà chung cư.
23. Nuôi vật nuôi, vật cảnh, chó, mèo mà không tiêm phòng theo quy định, không đeo rọ mõm, dây xích và không có chủ đi cùng. Để vật nuôi phóng uế ra bất kỳ khu vực công cộng nào thuộc nhà chung cư.
Cho vật nuôi, vật cảnh, chó, mèo vào các khu vực sinh hoạt chung như sảnh tầng 1, sân vườn, khu vui chơi, hành lang, lối đi lại... (Khi đi chuyển phải sử dụng thang hàng, không làm ảnh hưởng đến mọi người xung quanh);
24. Vệ sinh môi trường:

BẢN DỰ THẢO

- Đỗ nước, vứt rác bừa bãi, tắm rửa cho vật nuôi ở hành lang, phòng để rác hoặc các khu vực công cộng khác.
 - Phóng uế, đại tiện, tiểu tiện, khạc nhổ bừa bãi tại các hành lang, thang bộ, thang máy, sân vườn hoặc các khu vực công cộng khác.
 - Để rác thái thi công, rác thái nội thất, chất thái rắn, chất thái nguy hại, cây cối, chậu cây... vào phòng rác sinh hoạt của tòa nhà.
 - Để rác tại các khu vực chung ngoại trừ các thùng rác đã được trang bị tại nhà rác các tầng và khu vực sân vườn;
25. Vứt tàn thuốc, đầu mẫu thuốc lá qua cửa sổ và ban công; đun nấu tại hành lang, cầu thang bộ, trong buồng thang máy, trong tầng hầm ánh hưởng đến công tác phòng cháy, chữa cháy.
- Câu mắc, sử dụng điện tùy tiện hoặc sử dụng điện gây quá tải.
- Vận chuyển và sử dụng bình gas, than, củi để đun nấu trong căn hộ và các khu vực chung khác;
26. Khu vui chơi trẻ em và sân vườn: Chiếm dụng, di chuyển, tự ý sửa chữa, làm hư hại các trang thiết bị, tài sản; tổ chức, thực hiện các hoạt động trái pháp luật; người từ 13 tuổi trở lên sử dụng các thiết bị vui chơi của trẻ em.
27. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư hoặc những nơi khác trái quy định, trừ địa điểm hóa vàng mã chung theo quy định của nhà chung cư.
28. Ném/ thả gạch, đất, đá, cát hoặc bất cứ vật gì khác từ cửa sổ, ban công của căn hộ vào người, vào đồ vật, tài sản của người khác, căn hộ xung quanh, căn hộ ở tầng dưới, ô tô xe máy và phương tiện giao thông khác trong hầm để xe.
29. Phân chia, chuyển đổi Phần sở hữu chung của Nhà chung cư hoặc phần sử dụng chung trái quy định.
30. Sử dụng sảnh chung cư, hành lang chung, ban công chung, via hè để kinh doanh bán hàng hoặc các mục đích cá nhân.

BẢN DỰ THẢO

31. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.
32. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.
33. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu nhà chung cư trái với mục đích quy định như làm trụ sở công ty, văn phòng công ty, kinh doanh...

Điều 5. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

5.1. Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra vào nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc tiện ích phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát. Không sử dụng thang máy để vận chuyển người không đủ hoặc mất khả năng kiểm soát hành vi, hàng hóa cồng kềnh trong khung giờ cao điểm; trường hợp khẩn cấp thì phải sử dụng thang hàng và có sự giám sát, hỗ trợ của người khác.
2. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định. Nếu vi phạm sẽ bị lập Biên bản tạm dừng trông giữ xe vé tháng có thời hạn hoặc phải thực hiện nộp phạt theo chế tài quy định.
3. Sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định.
4. Tuân thủ đầy đủ, nghiêm túc các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.
5. Để đảm bảo, duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp phần sở hữu chung của nhà chung cư, chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:
 - a) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung của Nhà chung cư mà có thể ngăn cản hay gây trở ngại hay cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp phần sở hữu chung của Nhà chung cư của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư của các căn hộ khác; Cản trở hoặc che khuất và/hoặc hành động tương tự với bất kỳ

phần nào trong phần sở hữu chung của Nhà chung cư (cụ thể là via hè, cầu thang, hành lang, và lối chạy xe trong Phần sở hữu chung của Nhà chung cư đó) bằng cách để hay đặt bất kỳ đồ đạc hoặc vật gì hoặc tụ tập tại khu vực đó. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải sắp xếp việc vận chuyển hàng hóa hay vật dụng sao cho không để hộp hay thùng, hoặc bất kỳ chướng ngại vật nào tại phần sở hữu chung của Nhà chung cư;

- b) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung của Nhà chung cư vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của tòa nhà và Nhà chung cư hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư của các căn hộ khác bao gồm việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật; đốt lửa tại khu công cộng, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại khu công cộng và sử dụng quá mức Phần sở hữu chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng căn hộ và/hoặc phần sở hữu chung và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ sở hữu căn hộ khác;
- c) Sử dụng các khu vực để giải trí ngoài thời điểm được Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý vận hành cho phép theo quy định;
- d) Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;
- e) Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào nhà vệ sinh, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do toà nhà cung cấp lắp đặt.
- f) Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng sân vườn tầng 1 xung quanh Nhà chung cư và phần sở hữu chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo nội quy này. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung của Nhà chung cư vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá,

BẢN ĐƯỢC THẢO

thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;

- g) Vào bất cứ khu vực nào trong phần sở hữu chung của Nhà chung cư mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý vận hành.
- h) Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với toà nhà. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với toà nhà, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm;
- i) Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của phần sở hữu chung của Nhà chung cư mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;
- j) Can thiệp vào hệ thống điện, nước, báo cháy, chữa cháy của tòa nhà và bộ phận kèm theo tại phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng bất kỳ hình thức nào;
- k) Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- l) Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài căn hộ;
- m) Phá hoại hoặc có chủ ý phá hoại hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- n) Hút thuốc trong khu vực công cộng, ngoại trừ tại các khu vực cho phép của toà nhà và các địa điểm có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.

6. Phần sở hữu chung của Nhà chung cư thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư (bao gồm các Chủ sở hữu nhà chung cư, chủ sở hữu các diện tích khác và Chủ đầu tư), gồm:

- a) Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi chung, tầng mái và các tầng kỹ thuật của các toà nhà;
- b) Sảnh toà nhà, khu vực sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân vườn xung quanh toà nhà;

BẢN DỰ THẢO

- c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài được kết nối với Nhà chung cư;
- d) Các diện tích sử dụng chung khác của Nhà chung cư, bao gồm: không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị dùng chung trong tòa nhà như khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngoài nhà, tường phân chia căn hộ, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, các cổng ra vào, sân thượng tiền sảnh, khu vực sinh hoạt cộng đồng, đường nội bộ thuộc tòa nhà, hệ thống cấp điện, hệ thống máy phát điện, máy bơm nước, hệ thống thông gió, hệ thống cấp điện chiếu sáng, điện sinh hoạt và các thiết bị điện dùng chung, cấp nước, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả, phát thanh, truyền hình, thông tin liên lạc, mái nhà, hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật bên ngoài gắn với tòa nhà, trừ các diện tích, hệ thống thuộc khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư và/hoặc khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ khác được công khai thông báo và thống nhất với cư dân
- e) Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

7. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng (SHCD)

Để đảm bảo cho nhà sinh hoạt cộng đồng hoạt động an toàn, hiệu quả, chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra vào nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- Các hoạt động văn hóa, thể thao, múa hát, yoga, câu lạc bộ hoặc sinh hoạt tập thể nộp phí điện nước theo quy định, các CLB hoạt động phải được sự phê duyệt thành lập CLB của Ban Quản trị. Định kỳ 03 tháng 01 lần, các CLB phải họp thành viên trong CLB công khai chi phí hoạt động và có biên bản gửi về BQL tòa nhà.
- Các hoạt động của riêng căn hộ như: sinh nhật, cưới hỏi, tùy theo quy mô tổ chức... sẽ nộp phí từ 500.000 - 2.000.000 đồng/lần; Chi phí này được bổ sung vào quỹ hoạt động của BQT để phục vụ của Cư dân theo qui chế quản lý thu/chỉ tài chính.

8. Việc sử dụng phòng SHCD được ưu tiên theo thứ tự:

- a) Hoạt động chung của nhà chung cư;
- b) Hoạt động của nhóm cư dân;

BẢN DỰ THẢO

c) Hoạt động của cá nhân, gia đình cư dân;

d) Hoạt động định kỳ của cá nhân, nhóm Cư dân.

- Việc sử dụng phòng SHCD phải đăng ký trước với BQL (theo mẫu tại quầy Lễ tân). Nếu vì lý do gì không thể sử dụng phòng SHCD thi BQL phải thông báo cho người đăng ký trước 08 tiếng đồng hồ (tính từ thời gian bắt đầu sử dụng phòng SHCD).

- Các nhóm cư dân sử dụng nhà SHCD có trách nhiệm thanh toán chi phí sử dụng 20.000 đồng/giờ (chiếu sáng, quạt,...nếu có), vệ sinh trước và sau khi sử dụng.

- Không tự ý sử dụng các thiết bị liên quan đến điện, kỹ thuật trong phòng SHCD khi chưa được sự đồng ý của BQL.

- Cư dân và BQL có trách nhiệm và nghĩa vụ giữ gìn, bảo quản toàn bộ tài sản trong phòng SHCD. Mọi hành vi gây hư hỏng, tốn thất tài sản sẽ phải bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế.

9. Tuyệt đối không sử dụng phòng SHCD để họp bàn về các vấn đề:

a) Vi phạm luật pháp nước CHXHCN Việt Nam;

b) Vi phạm thuần phong mĩ tục Việt Nam;

d) Đã kích gây mất đoàn kết nội bộ và gây chia rẽ giữa các bên.

10. Khi không sử dụng, BQL có trách nhiệm bảo quản tài sản phòng sinh hoạt cộng đồng.

- Các thiết bị trong khu vui chơi chỉ được thiết kế dành riêng cho trẻ em dưới 13 tuổi. Khi vui chơi, sử dụng phải có sự giám sát của người lớn.

Điều 6. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp ráp thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

1. Hư hỏng

Trong trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng (bao gồm cả phần sở hữu chung của Nhà chung cư nằm trong căn hộ) thì Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác, cụ thể:

BẢN ĐỒ THẢO

- a) Chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư phải kịp thời thông báo cho đơn vị quản lý vận hành và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa.
- b) Đối với hư hỏng của phần sở hữu chung của Nhà chung cư nằm trong căn hộ mà không gây ra do lỗi của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự kiện bất khả kháng, thi Đơn vị quản lý vận hành sẽ thực hiện việc sửa chữa theo dịch vụ quản lý (nếu có). Khi đó, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp do Đơn vị quản lý vận hành thuê được vào căn hộ và cho phép họ mang vào căn hộ máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Trước khi tiến hành, đơn vị quản lý có trách nhiệm báo trước cho Chủ sở hữu để biết và phối hợp. Trong trường hợp bất khả kháng phải mời đại diện cư dân và chính quyền cùng lập xác nhận sự việc khi tiến hành sửa chữa, Đơn vị quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho căn hộ, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và cho các tài sản của họ trong căn hộ. Chi phí do bên liên quan (gây ra) chỉ trả theo thỏa thuận.
- c) Đối với các hư hỏng khác của căn hộ, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư có thể thuê Đơn vị quản lý vận hành hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:
 - + Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành để được chấp thuận các thông tin chi tiết như: biện pháp thi công (phải được Đơn vị quản lý vận hành phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CCCD, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy và quy định của tòa nhà của Chủ sở hữu hoặc đơn vị thi công, đặt cọc thi công (đối với những hạng mục có tính chất phức tạp), lệ phí thi công (phi quản lý hành chính, phải nộp cho Ban quản lý) đã được thông báo trước cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư theo quyết định của Ban quản lý tuy

BẢN DỰ THẢO

từng thời điểm. Trong trường hợp này, lệ phí thi công cần được thông báo và thông qua bởi Ban quản trị.

+ Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa căn hộ thì Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành có quyền vào căn hộ để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho toà nhà, phần sở hữu chung của Nhà chung cư và các căn hộ khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh căn hộ. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ căn hộ (phải đăng ký sử dụng thang máy với Đơn vị quản lý vận hành và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển);

+ Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư của các căn hộ ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các căn hộ này hay Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư; Rác thải thi công không được tập kết vào nhà rác sinh hoạt các tầng hay khu vực tập kết rác sinh hoạt của tòa nhà. Chủ sở hữu/thợ thi công tự chịu trách nhiệm vận chuyển rác thải thi công, rác thải nội thất ra khỏi phạm vi tòa nhà.

2. Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm

Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- a) Trò cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, cơi nới, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v... đối với căn hộ hay phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- b) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong căn hộ hay dưới khu vực sở hữu chung bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sân, phá vỡ, di chuyển các trang thiết bị trong căn hộ, hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung của Nhà chung cư;

- c) Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, các tiện ích sinh hoạt và dịch vụ khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài toà nhà, căn hộ hay phần sở hữu chung của Nhà chung cư, bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của căn hộ, không được coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của toà nhà và/hoặc mặt ngoài của căn hộ;
 - d) Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Đơn vị quản lý vận hành chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Đơn vị quản lý vận hành hoặc đại diện nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của toà nhà thì Đơn vị quản lý vận hành có quyền yêu cầu Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của toà nhà trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ sở hữu căn hộ/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Đơn vị quản lý vận hành có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ sở hữu căn hộ, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ sở hữu căn hộ chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Đơn vị quản lý vận hành nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng.
3. Trường hợp khu dịch vụ thương mại có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
 4. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà chung cư hoặc vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ đến 17 giờ hàng ngày để không làm ảnh hưởng đến hoạt động của

BẢN ĐỒ THÀO

Nhà chung cư. Trong quá trình vận chuyển tài sản nếu để xảy ra hư hỏng, va chạm làm ảnh hưởng đến tài sản chung, an toàn của người khác thì chủ căn hộ phải hoàn toàn chịu trách nhiệm đến bù các thiệt hại liên quan;

5. Khi sửa chữa, cải tạo căn hộ, chủ sở hữu phải:

- a) Đăng ký với BQL và chỉ thực hiện trong giờ quy định khi có sự phê duyệt của BQL tòa nhà;
- b) Đóng cửa chính khi thi công và tuân thủ quy định tại Nội quy thi công do BQL ban hành;
- c) Chịu trách nhiệm đối với mọi chi phí liên quan đến khi khắc phục hư hỏng, sự cố phát sinh do tự ý sửa chữa hoặc thay đổi thiết kế ban đầu của căn hộ

Điều 7. Bảo hiểm Nhà Chung cư

1. Chủ đầu tư, Chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu diện tích khác hoặc Người sử dụng nhà chung cư nếu được Chủ sở hữu ủy quyền có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 11 và Điều 78 của Luật Nhà ở, pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung nằm trong chi phí quản lý vận hành được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ sở hữu và Chủ đầu tư.
2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 220/2010/TT-BTC ngày 30/12/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.
3. Chủ đầu tư phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư và Đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư.
4. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong nhà chung cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa

cháy nhà chung cư của Đơn vị quản lý vận hành hoặc của Chủ đầu tư, các Chủ sở hữu, Người sử dụng nhà chung cư.

Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng, hoạt động vận hành, giải quyết các phát sinh Nhà chung cư trên bản tin/bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà chung cư.
2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.
3. Các thông tin liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư cần được thông tin kịp thời trên các bảng thông báo hay loa phát thanh, hoặc hình thức chia sẻ thông tin tiện lợi khác.

Điều 9. Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. Quản lý, sử dụng các công trình tiện ích do Nhà nước giao hoặc các công trình được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích của dự án đã được phê duyệt.
2. Bảo trì phần sở hữu riêng; chịu trách nhiệm bồi thường nếu việc không bảo trì gây ra thiệt hại cho người khác.
3. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi can thiệp vào việc kinh doanh hợp pháp.
4. Phối hợp với Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 10. Quyền và trách nhiệm của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư

1. Được quyền sở hữu, sử dụng đối với phần sở hữu riêng và sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của Luật Nhà ở và Nội quy này;
2. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành cung cấp thông tin các nội dung liên quan đến hoạt động vận hành, quản lý, sử dụng Nhà chung cư;

BẢN DỰ THẢO

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
4. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các khoản chi phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.
5. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu:
 - a) Thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
 - b) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
 - c) Phối hợp với Đơn vị quản lý vận hành và các Chủ sở hữu căn hộ có cùng trực căn hộ để giải quyết các vấn đề về sự cố kỹ thuật như tắc hệ thống cấp thoát nước, ngấm tường căn hộ và các vấn đề kỹ thuật khác.
 - d) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại đối với phần diện tích thuộc phần sở hữu chung hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác nếu gây ra hư hỏng.
 - e) Bồi thường thiệt hại khi có những hành vi can thiệp hoạt động kinh doanh của chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ.
 - f) Thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Nhà chung cư;
 - g) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
 - h) Thông báo các quy định nêu tại nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;
6. Quyền và trách nhiệm của người sử dụng:

BẢN DỰ THẢO

- Khi được sự đồng ý của Chủ sở hữu căn hộ, được sử dụng hợp pháp khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- Yêu cầu Chủ sở hữu căn hộ cung cấp nội quy này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư;
- Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng kinh phí quản lý hàng tháng theo quy định và theo thỏa thuận với chủ sở hữu căn hộ;

Điều 11: Nơi đỗ xe và Phí trông giữ xe

1. Nơi đỗ xe ô tô con và Phí trông giữ xe ô tô con:

- Khu vực đỗ xe ô tô con được đặt tại khu vực trong tầng hầm của các tòa nhà. Tại khu vực này, các quy định dưới đây phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc:
 - Chi có những xe ô tô con có thẻ đỗ xe riêng do đơn vị quản lý vận hành cấp mới được phép ra vào tầng hầm đỗ xe dành cho Nhà chung cư. Nếu không gắn thẻ đỗ xe các xe ô tô sẽ không được phép vào khu vực tầng hầm đỗ xe. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư cũng cần trình/cho xem thẻ đỗ xe trong khi đang đỗ xe hoặc khi được yêu cầu bởi nhân viên trông giữ xe của đơn vị quản lý vận hành;
 - Khi ra vào tầng hầm đỗ xe dành cho Nhà chung cư, các xe đều phải giảm tốc độ, đảm bảo di chuyển xe theo đúng luồng/hướng đi quy định, tốc độ di chuyển trong Tầng hầm đỗ xe không vượt quá 5km/giờ và tuân thủ nghiêm túc các bản hướng dẫn;
 - Nếu có quy định về chỗ đỗ xe, các xe phải đỗ đúng nơi quy định. Nghiêm cấm để bất kỳ đồ vật nào khác tại nơi đỗ xe hoặc đỗ xe bừa bãi hay đỗ xe tại hay xung quanh bất kỳ khu vực nào của phần sở hữu chung của Nhà chung cư mà không được quy định làm nơi đỗ xe; Nghiêm cấm chấp hành các nội quy, quy định trong tầng hầm đỗ xe để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy;
- Đơn vị quản lý vận hành hoặc người được ủy quyền có quyền từ chối không cho bất cứ xe nào vào trong khu vực tầng hầm đỗ xe nếu: (i) Thẻ đỗ xe không hợp lệ hoặc Thẻ đỗ xe không rõ ràng, hoặc (ii) các xe đỗ thái khói quá nhiều hoặc bị cháy dầu hoặc có nguy

BẢN DỰ THẢO

cơ gây mất an toàn cháy nổ, hoặc (iii) người điều khiển xe đang trong tình trạng say do sử dụng rượu, bia, chất kích thích hoặc không làm chủ được hành vi.

- c) Chủ đầu tư và Đơn vị quản lý vận hành phải làm việc và thống nhất với Ban quản trị các hạng mục cần thực hiện trước khi thực hiện các công việc như lắp đặt, bảo trì, sử dụng, sửa chữa hoặc thay thế bắt cứ đường ống, dây điện, ống, dây dẫn, ống dẫn hoặc dây cáp phia dưới, đi ngang qua hoặc phía trên tầng hầm để xe; và Đơn vị quản lý vận hành được phép vận chuyển hoặc tải nước, không khí, điện, chất thải, nước thải và các vật liệu khác trong những đường ống, dây điện, ống, dây dẫn, ống dẫn hoặc dây cáp nói trên;
- d) Nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành thì tầng hầm để xe chỉ được phép sử dụng để để xe ô tô con (trọng tải không được quá 2,5 tấn);
- e) Không được sử dụng tầng hầm để xe làm nhà kho;
- f) Không được làm vệ sinh, sửa chữa hoặc rửa xe ô tô trong tầng hầm để xe hoặc trong bất kỳ phần nào của toà nhà;
- g) Phải tuân theo các hướng dẫn của đơn vị quản lý vận hành và các nhân viên trong việc sử dụng tầng hầm để xe;
- h) Phải tuân thủ các quy định và thông báo về giao thông được chỉ dẫn trong tầng hầm để xe để điều tiết lưu lượng xe và hướng dẫn giao thông;
- i) Không để xe hoặc lên xuống đón khách tại đoạn dốc hoặc lối ra vào tầng hầm để xe;
- j) Phải giữ vệ sinh sạch sẽ và không được xả rác trong tầng hầm để xe;
- k) Trong trường hợp chuyển quyền sở hữu hoặc cho thuê căn hộ, Chủ sở hữu căn hộ phải trả lại Thẻ để xe và/hoặc làm thủ tục cấp đổi Thẻ để xe cho Chủ sở hữu căn hộ mới hoặc Người sử dụng nhà chung cư khác (nếu cần thiết);
- l) Thanh toán cho đơn vị quản lý vận hành bắt cứ chi phí nào mà đơn vị quản lý vận hành phải chịu khi thực thi quyền di chuyển xe hoặc tài sản gây nguy hiểm khỏi khu vực để xe;
- m) Tuân thủ kịp thời các chỉ dẫn hợp lý liên quan đến việc để xe trong tầng hầm để xe hoặc việc phân bổ chỗ để xe mà Chủ đầu tư hoặc người được Chủ đầu tư chỉ định hoặc ủy

quyền thực hiện nhằm quản lý tầng hầm để xe hoặc các khu vực liên quan đến tầng hầm để xe;

- n) Đơn vị quản lý vận hành phải thông nhất bằng văn bản với Ban quản trị trước khi sửa đổi hoặc bổ sung các quy định về chỗ để xe, cách điều hành, quản lý các tầng hầm để xe và trong trường hợp này sẽ thông báo cho các Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư bằng văn bản về sự thay đổi đó;
- o) Nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của đơn vị quản lý vận hành thì không được thực hiện bất kỳ hành vi nào trong tầng hầm để xe hoặc toà nhà mà có thể:
 - ❖ Làm tăng phí bảo hiểm đối với tầng hầm để xe và tài sản trong đó;
 - ❖ Làm vô hiệu hoặc khiến cho các điều khoản bảo hiểm bị mất hiệu lực hoặc không còn hiệu lực liên quan đến tầng hầm để xe hoặc bất cứ tài sản nào trong đó; hoặc trái pháp luật hoặc các yêu cầu của công ty bảo hiểm của Đơn vị quản lý vận hành về hỏa hoạn hoặc an toàn hỏa hoạn hoặc phòng cháy chữa cháy hoặc trái với bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào liên quan đến tầng hầm để xe cũng như các tài sản trong đó;
 - ❖ Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư sẽ thanh toán cho Đơn vị quản lý vận hành các chi phí bảo hiểm cộng thêm đối với tầng hầm để xe và các tài sản trong đó liên quan đến việc phòng ngừa các rủi ro phát sinh thêm do việc chiếm giữ và sử dụng tầng hầm để xe của họ gây ra.

2. Nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh và Phí gửi xe:

Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư có nghĩa vụ tuân thủ các quy định chung trong khu vực để xe theo quy định.

3. Trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành và Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư trong việc trông giữ phương tiện tại tầng hầm của Nhà chung cư:

- a) Đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm trông giữ xe, chi dẫn, hướng dẫn Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư liên quan đến việc để xe trong tầng hầm để xe nhằm quản lý tầng hầm để xe hoặc các khu vực liên quan đến tầng hầm để xe;

BẢN DỰ THẢO

- b) Trong trường hợp mưa bão, ngập lụt xảy ra có nguy cơ ngập lụt tầng hầm thi đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm tìm mọi biện pháp để khắc phục sự cố bao gồm cả việc thông báo trên loa phát thanh cho toàn bộ Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư để phối hợp di chuyển xe ra khỏi khu vực ngập lụt, trường hợp đã làm dù hết mọi cách để ngăn chặn tình trạng nước ngập tầng hầm nhưng đều không có tác dụng thi thiệt hại trong trường hợp này đơn vị quản lý vận hành không phải chịu trách nhiệm bởi thường thiệt hại.
- c) Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm chủ động khai báo với nhân viên trông giữ xe của đơn vị quản lý vận hành về tình trạng xe, khuyết tật hoặc mất mát nếu có trước khi đưa xe vào gửi tầng hầm, có trách nhiệm phối hợp với đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp mưa bão, ngập lụt xảy ra có nguy cơ ngập lụt tầng hầm khi được đơn vị quản lý vận hành thông báo trên loa phát thanh.

Điều 12. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý nhà chung cư theo các số hotline trên thẻ Cư dân để xử lý.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thi phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 13: Xử lý các hành vi vi phạm

1. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và khách ra vào Nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định tại Điều 4 của Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư Ecohome 3 Thủ đô phải khắc phục hậu quả và khôi phục lại tình trạng ban đầu như trước khi vi phạm hoặc phải bồi hoàn toàn bộ chi phí thực tế phát sinh cho các công việc này để đề nghị Ban quản lý/nhà thầu dịch vụ thay minh khắc phục hậu quả, khôi phục lại tình trạng ban đầu.

2. Ngoài ra, còn phải bị xử lý vi phạm với các mức như sau:

2.1. Đối với vi phạm lần đầu: Nhắc nhở và yêu cầu cam kết không tái phạm.

2.2. Đối với vi phạm từ lần thứ hai trở lên:

2.2.1. Công khai thông tin căn hộ với lỗi vi phạm kèm hình ảnh lên bảng tin cư dân hàng tháng.

2.2.2. Tạm dừng cung cấp dịch vụ đối với căn hộ có người vi phạm:

- Một ngày đối với các hành vi vi phạm tại các Khoản từ 1 đến 13 tại Điều 4;

- Hai ngày đối với các hành vi vi phạm tại các Khoản từ 14 đến 19 Điều 4;;

- Ba ngày đối với các hành vi vi phạm tại các Khoản từ 20 đến 33 Điều 4; và/hoặc Ban quản lý sẽ báo các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật;

3. Trường hợp Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư không thực hiện/phối hợp thực hiện việc khắc phục hậu quả, khôi phục lại tình trạng ban đầu hoặc nộp tiền bồi hoàn thi Đơn vị quản lý vận hành có quyền tạm dừng cung cấp dịch vụ cho căn hộ đó cho đến khi Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư hoàn thành việc khắc phục hậu quả, khôi phục lại tình trạng ban đầu cùng với việc nộp đầy đủ tiền bồi hoàn.

4. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thi tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

5. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 14: Điều khoản thi hành

- Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ đầu tư và cư dân cam kết cùng thực hiện đúng Nội quy này.
- Nếu quy định tại bản Nội quy này khác với quy định của văn bản pháp luật do Nhà nước ban hành thi áp dụng theo quy định của Nhà nước.
- Những vấn đề khác về quản lý Nhà chung cư mà chưa được đề cập trong bản Nội quy này sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

BẢN DỰ THẢO

4. Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm phổ biến nội quy này tại các vị trí thuận lợi để các Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và khách ra vào Nhà chung cư biệt và nghiêm chỉnh chấp hành.
5. Bản nội quy này sẽ được điều chỉnh và sửa đổi trong trường hợp có các thay đổi về cơ chế, chính sách Pháp luật của Nhà nước ảnh hưởng tới việc quản lý và sử dụng nhà chung cư hoặc do nhu cầu của cư dân liên quan đến công tác quản lý vận hành nhà chung cư.
6. Trong quá trình thực hiện nội quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung nội quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Ban quản trị Nhà chung cư để đề xuất điều chỉnh cho phù hợp với thực tế.
7. Việc điều chỉnh Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư này phải nhận được sự đồng ý từ cư dân tại HNNCC hoặc thông qua các hình thức lấy ý kiến biểu quyết từ cư dân (có thể được thực hiện tại HNNCC hoặc lấy ý kiến bằng văn bản, số phiếu biểu quyết được tính theo quy định về biểu quyết tại HNNCC của pháp luật).
8. Nội quy/Quy chế này gồm 14 điều, thể hiện trên 25 trang. Đã được HNNCC thông qua ngày ... tháng .. năm 2024 và có hiệu lực thi hành ngay sau khi HNNCC thông qua./.

TM. BAN QUẢN TRỊ
NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐÔ

