



**BÁO CÁO CÔNG TÁC QUẢN LÝ VẬN HÀNH
CHUNG CƯ JAMILA
QUÝ I - 2024**

Mục lục

A-BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ QUÝ I NĂM 2024

(Tháng 01 – 03/2024)

1. Các dịch vụ cung cấp.
2. Công tác bảo trì hệ thống kỹ thuật công cộng.
3. Công tác hành chính.
4. Báo cáo tài chính.

B-KẾ HOẠCH QUÝ II NĂM 2024

A-BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ

1-Các dịch vụ cung cấp

1.1 Quản lý vận hành: Công ty TNHH CBRE Việt Nam

- Xem xét, giám sát và kiểm soát tình hình chung, vệ sinh, an ninh, thu gom rác, cảnh quan của dự án, giám sát việc thực hiện dịch vụ của các nhà thầu trong dự án.
- Lên kế hoạch và phối hợp trong công tác bảo trì và sửa chữa ở các khu vực tiện ích chung.
- Đề xuất các phương án về bảo hiểm, kiểm soát côn trùng, nội quy, an ninh và phòng cháy chữa cháy.
- Hỗ trợ giải quyết các vấn đề yêu cầu của cư dân, các phiếu yêu cầu dịch vụ sửa chữa, chuyển hàng, dọn nhà, thi công trang trí nội thất,... cùng các yêu cầu khác.

1-Các dịch vụ cung cấp

1.2 An Ninh: Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Long Vân

- Công tác giám sát nhà thầu, đăng ký giám sát người ra vào, vật tư ra vào tòa nhà, kiểm soát vận chuyển hàng hóa và an toàn thi công. Lập biên bản xử lý các trường hợp nhà thầu/công nhân thi công vi phạm nội quy.
- Xử lý các tình huống báo cháy, kiểm tra xử lý báo lỗi hệ thống, theo dõi camera an ninh toàn dự án 24/24.
- Tuần tra kiểm soát an ninh trật tự tòa nhà, đảm bảo nội quy và bảo quản các tài sản, tiện ích khu vực công cộng.
- Phối hợp với các bộ phận thực hiện diễn tập, đào tạo kiến thức nghiệp vụ PCCC, cứu hộ cứu nạn thang máy.
- Tuần tra kiểm soát an ninh trật tự trên hành lang căn hộ, kiểm tra thiết bị PCCC, đảm bảo an toàn PCCC.
- Kiểm soát công tác giao nhận hàng hóa, đồ thất lạc...



1-Các dịch vụ cung cấp

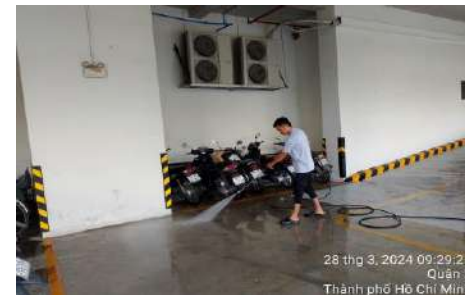
- Tuần tra, kiểm soát sắp xếp và điều phối xe. Đảm bảo bãi xe thông thoáng, cư dân có chỗ đậu xe và đậu xe đúng quy định.
- Tuần tra an ninh 24/24 toàn dự án, các sự cố mưa gió, tràn nước phát sinh, kiểm soát tiết kiệm năng lượng tòa nhà...
- Kiểm soát và xử lý các căn có vật nuôi vi phạm nội quy tòa nhà, theo dõi các căn phát sinh vật nuôi và nhắc nhở tuân thủ nội quy.
- Kiểm tra ghi chép đầy đủ thông tin và thông báo cho cư dân (nếu cần) khi có khách viếng thăm.
- Hỗ trợ cư dân trong các trường hợp sự cố, khẩn cấp: Tràn nước, cấp cứu,...



1-Các dịch vụ cung cấp

1.3 Vệ sinh làm sạch: Công ty TNHH Dịch Vụ Vệ Sinh Công Nghiệp Ánh Đăng

- Vệ sinh khu vực công cộng tầng hầm, các sảnh, hành lang tầng các tháp và các hệ thống đường ống, trần nhà, bãi xe...
- Vệ sinh phòng GYM, khu vực hồ bơi, nhà vệ sinh công cộng, nhà điều hành, vỉa hè, sân chơi trẻ em...
- Thực hiện vệ sinh cống rãnh, các phòng máy, phòng làm việc... theo hướng dẫn và định kỳ hàng ngày, tháng, quý.
- Xử lý các sự cố phát sinh trong mùa mưa, sự cố tràn nước hầm...
- Hỗ trợ cư dân trong các trường hợp sự cố tràn nước,...



1-Các dịch vụ cung cấp

1.4 Cảnh quan: Công ty Cổ phần Kiến trúc Cảnh quan Phương Nam

- Duy tu chăm sóc, mảng xanh toàn dự án, thực hiện các công việc: tưới nước, cắt cỏ, tỉa nhánh, nhổ cỏ dại, cắt các cành cây lớn, chống cây đề phòng mưa bão,...
- Định kỳ phun thuốc trừ sâu, thuốc dưỡng cây, bón phân, vun đất các cây xanh khuôn viên và khu dọc bờ sông.
- Phát quang cỏ dại khu vực ta luy âm vành đai.
- Thu gom rác cây xanh (cành, lá, cỏ...).
- Bù đất, trồng dặm, cải tạo cây các khu vực kém phát triển.
- Theo dõi và báo cáo tình trạng cảnh quan, phương án xử lý.
- Thiết kế và tư vấn các loại cây phù hợp cảnh quan dự án.

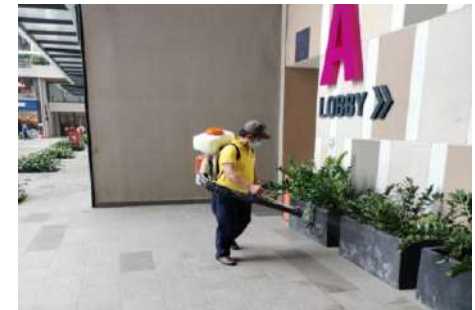


6 Th2, 2024 07:23:03
523a 9A Kien Hiep
Quận 2
Thành phố Hồ Chí Minh

1-Các dịch vụ cung cấp

1.5 Xử lý côn trùng: Công ty TNHH Khử Trùng Và Trừ Mối Vĩnh Phú

- Phun mù nhiệt và phun thuốc tồn lưu diệt côn trùng ruồi, muỗi, kiến gián, nhện...
- Thực hiện kiểm soát côn trùng, đặt bẫy chuột, rắn, xử lý kiến ba khoang, kiến cánh...
- Phun xịt tất cả khu vực công cộng, hành lang tầng, khuôn viên tòa nhà theo lịch định hàng tháng.
- Thời gian phun xịt: theo lịch thông báo định kỳ tháng BQL gửi trước hàng tháng.
- Xử lý các côn trùng phát sinh vào mùa mưa, kiến ba khoang, nhện...



1-Các dịch vụ cung cấp

1.6 Thu gom rác thải sinh hoạt: Công ty TNHH TMDV Môi Trường Đô Thị TP HCM

- Rác thải sinh hoạt được tổng thu gom trong thời gian từ 2:00 – 4:00 hàng ngày tại khu vực tập trung rác và nhà rác trung tâm.
- Rác sinh hoạt tại các phòng rác ở hành lang tầng được nhân viên tòa nhà thu gom đến khu vực tập trung, đảm bảo không để rác trong ngày tồn đọng qua đêm để phát sinh mùi hôi.
- Rác thải nguy hại được phân loại, tập trung tại phòng rác riêng biệt và xử lý đúng theo quy định an toàn môi trường.
- Rác thải được bỏ vào từng thùng rác trước khi tập kết về bãi rác trung tâm và đẩy nắp, vệ sinh sạch sẽ khu vực sau khi thu gom.

1-Các dịch vụ cung cấp

1.7 Vận hành hồ bơi: DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN KIM AN BẢO

- Thực hiện công việc cố định mỗi ngày bao gồm: vệ sinh ngoại vi hồ và hút cặn lắng trong hồ, đảm bảo chất lượng nước, vớt rác nổi trên hồ bơi, hồ tiêu cảnh.
- Kiểm tra hoạt động các thiết bị và hệ thống vận hành.
- Theo dõi nồng độ PH và Clo mỗi ngày để đảm bảo chất lượng nước đạt tiêu chuẩn.
- Nhắc nhở cư dân thực hiện theo Nội quy của hồ bơi, ghi chép thông tin sử dụng vào sổ theo dõi mỗi ngày.
- Trục cứu hộ, cứu đuối nước đảm bảo an toàn. Thực hiện diễn tập, tập huấn cứu hộ mỗi tháng.
- Định kỳ mỗi 3 tháng/ lần thực hiện kiểm định nước hồ bơi theo QCVN.



1-Các dịch vụ cung cấp

1.8 Các hoạt động và công việc khác trong toà nhà

- Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung cư Thường niên năm 2023.
- Tổ chức sự kiện Phiên Chợ Xuân 2024 cùng các gian hàng của cư dân và đêm nhạc, chơi lô tô.
- Tặng quà cho các chị em phụ nữ nhân ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3.



2-Công tác bảo trì vận hành HTKT công cộng

2.1 Hệ thống M & E:

A. Bảo trì định kỳ:

- Điện lực kiểm tra hệ thống điện định kỳ
- Bảo trì, vệ sinh tủ điện công cộng khu vực tầng hầm, tầng mái.



2-Công tác bảo trì vận hành HTKT công cộng

2.1 Hệ thống M & E:

B. Công việc xử lý phát sinh:

- Kiểm tra thay thế đèn exit, đèn khẩn hành lang, mắt ếch khu vực hành lang, thang bộ 04 tháp hàng tháng.
- Thay thế đèn cao áp khu vực đường vành đai, đèn chiếu sáng khu vực công cộng



B. Công việc xử lý phát sinh:

- Xử lý đèn led dây mặt dựng 04 tháp.
- Xử lý thay vòi xịt bị hư hỏng tại toilet nam, nữ khu vực hồ bơi và thay vòi sen tắm khu vực toilet nam hồ bơi.



2-Công tác bảo trì vận hành HTKT công cộng

2.2 Hệ thống máy phát điện:

A. Bảo trì định kỳ:

- Kiểm tra, vệ sinh và test chạy máy phát không tải định kỳ hàng tuần.
- Bảo trì máy phát định kỳ.

B. Công việc xử lý phát sinh:

- Vận hành máy phát điện khi xảy ra sự cố mất điện lưới.



2-Công tác bảo trì vận hành HTKT công cộng

2.3 Hệ thống ĐHKK, Thông gió:

A. Bảo trì định kỳ:

- Kiểm tra, vệ sinh quạt tạo áp tầng mái.
- Kiểm tra, vệ sinh quạt hút phòng máy.
- Kiểm tra, vệ sinh quạt hút khói, quạt điều hướng tầng hầm, đầu báo CO.

B. Công việc phát sinh:

- Thực hiện vệ sinh điều hòa không khí khu vực công cộng
- Sửa chữa điều hòa phòng Gym bị lỗi.



2-Công tác bảo trì vận hành HTKT công cộng

2.4 Hệ thống Cấp thoát nước:

A. Bảo trì định kỳ:

- Bảo trì hệ thống bơm trung chuyển, bơm tăng áp nước sinh hoạt 04 tháp A,B,C,D.
- Vệ sinh bể chứa nước sinh hoạt tầng mái, tầng hầm.
- Vệ sinh bể thu gom rác thải sinh hoạt tháp A,B,C,D.



2.4 Hệ thống Cấp thoát nước:

B. Công việc xử lý phát sinh

- Xử lý ống cấp nước tưới cây khu vực vành đai tháp A bị xì.
- Xử lý bồn chứa nước sinh hoạt tầng mái bị rỉ nước.
- Xử lý ống cấp nước căn hộ bị xì ngoài khu vực hành lang.



2-Công tác bảo trì vận hành HTKT công cộng

2.5 Hệ thống XLNT:

A. Bảo trì định kỳ:

- Vận hành, bảo trì hệ thống nước thải, đảm bảo nước đầu ra theo tiêu chuẩn VN, cột B.
- Vệ sinh lướt rác đồng hồ AB.
- Vệ sinh lướt rác đồng hồ CD.
- Kiểm tra chất lượng nước thải.



2-Công tác bảo trì vận hành HTKT công cộng

2.5 Hệ thống XLNT:

B. Công việc xử lý phát sinh:

- Bơm điều hòa AB 1 bị nhảy CB do chạm vỏ
- Đường ống máy thổi khí bị lủng.
- Bơm sinh học AB 2 bị nhảy CB, do bơm bị chạm vỏ
- Timer tử điều khiển bị hư
- Bơm điều hòa CD 1 bị nhảy CB, do bơm bị chạm vỏ



2-Công tác bảo trì vận hành HTKT công cộng

2.6 Hệ thống PCCC:

A. Bảo trì định kỳ:

- Kiểm tra, vệ sinh bơm chữa cháy, tủ điều khiển bơm, bảo trì hệ thống định kỳ.
- Kiểm tra đèn sáng khẩn, cửa thoát hiểm, bình chữa cháy xách tay, van, vòi, tủ chữa cháy vách tường.
- Kiểm tra liên động hệ thống pccc hàng tháng.
- Bảo trì hệ thống báo cháy khu vực công cộng.



B. Công việc xử lý phát sinh:

- Kiểm tra, sửa chữa cửa thoát hiểm
- Thi công cải tạo đường ống môi bơm điện chữa cháy
- Thay mới nút nhấn khẩn tầng hầm thấp B bị hư
- Thay mới các modul căn hộ: C.07.03 bị hư



2-Công tác bảo trì vận hành HTKT công cộng

2.7 Hệ thống PA:

A.Bảo trì định kỳ

- Kiểm tra hệ thống loa công cộng hành lang, cầu thang bộ và bãi xe toàn chung cư.
- Kiểm tra liên động hệ thống pccc hàng tháng.



2-Công tác bảo trì vận hành hệ HTKT công cộng

2.8 Hệ thống Thang máy:

A. Bảo trì định kỳ:

- Kiểm tra và bảo trì định kỳ hàng tháng thang máy 4 tháp.

B. Công việc xử lý phát sinh:

- Thay board phân tầng 17-24 bị hư thang PL2 tháp D
- Kone thay thế vật tư theo gói plus :
 - 01 bộ pully truyền động cáp cửa cabin Thang PL2 tháp C
 - 02 bộ pully truyền động cáp cửa cabin cho thang PL1,PL2 tháp D



B. Công việc xử lý phát sinh:

- Kone thay thế vật tư theo gói plus:
- Thay board điều khiển thang PL1 tháp C
- 01 ổ khóa PRC cho thang SL tháp D



2-Công tác bảo trì vận hành hệ HTKT công cộng

2.9 Hệ thống carparking:

A. Bảo trì định kỳ:

- Kiểm tra bảo trì hệ thống định kỳ.

B. Công việc xử lý phát sinh:

- Gắn thêm mới ổ cứng cho máy tính cổng vào
- Thay thế Camera chụp toàn cảnh cổng vào ô tô hệ thống Carparking bị lỗi không hiển thị.
- Camera chụp toàn cảnh cổng ra xe máy hệ thống Carparking bị lỗi



2-Công tác bảo trì vận hành hệ HTKT công cộng

2.10 Hệ thống CCTV

A. Bảo trì định kỳ:

- Kiểm tra bảo trì hệ thống định kỳ.

B. Công việc xử lý phát sinh:

- Thay thế 01 ổ cứng màn hình số 6 camera tháp B.
- Sửa chữa Camera hành lang 12B tháp C và camera bãi xe tầng 1 tháp B



2-Công tác bảo trì vận hành hệ HTKT công cộng

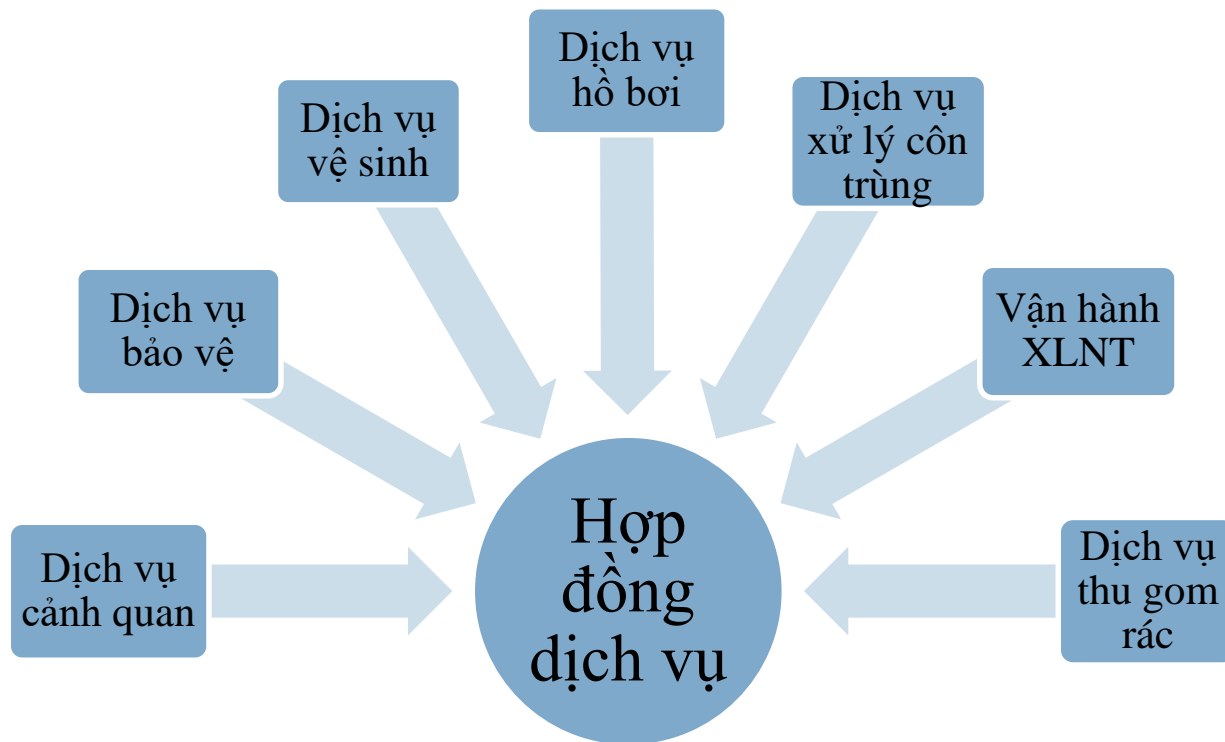
2.11 Các công tác kỹ thuật khác:

- Giám sát nhà thầu HBC xử lý các defect căn hộ.
- Kiểm tra, giám sát nhà thầu HBC xử lý các defect công cộng.
- Kiểm tra giám sát các căn hộ thi công trang trí nội thất.
- Gia cố thanh nhôm hệ thống thoát sét tầng mái, gờ giảm tốc bãi xe.



3-Công tác hành chính

3.1. Các hợp đồng dịch vụ cố định:



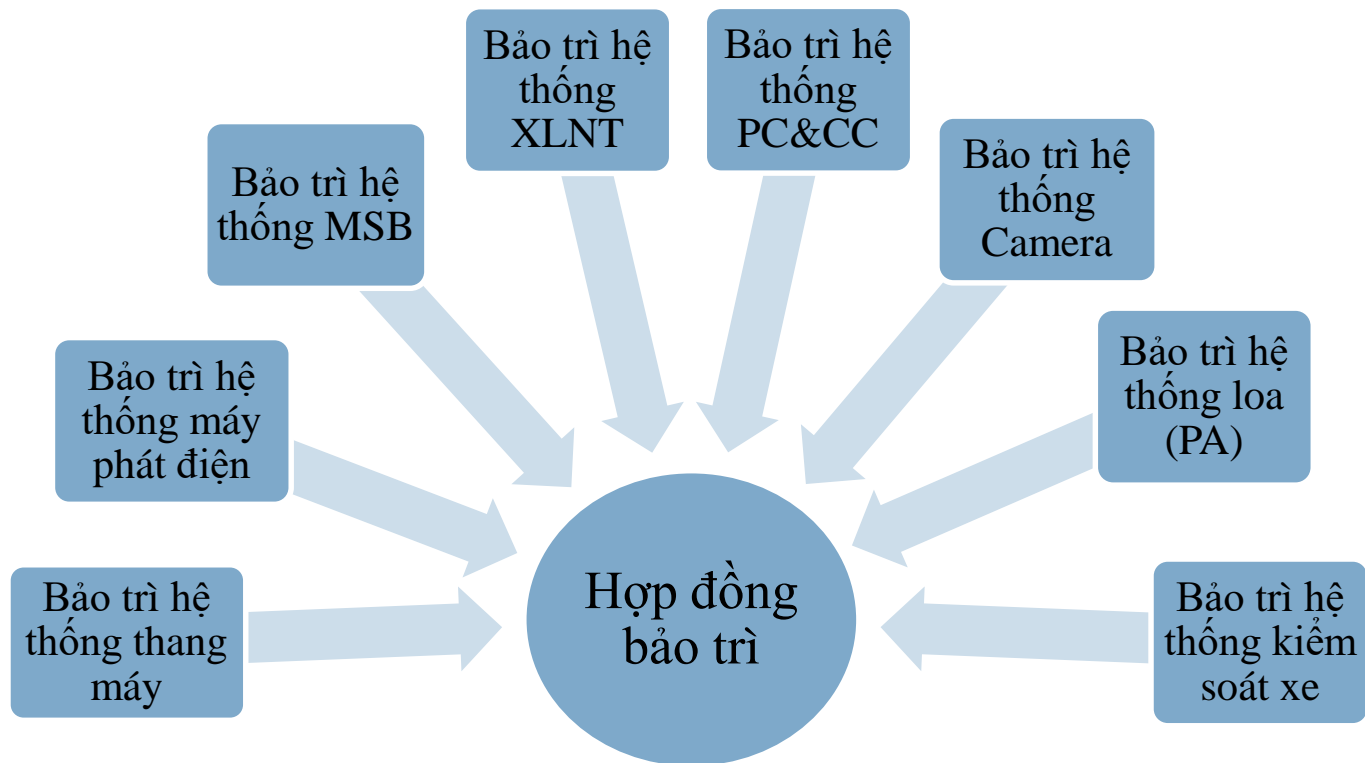
3-Công tác hành chính

3.1. Nhà cung cấp thực hiện:

HD Dịch vụ Cảnh quan	Nhà cung cấp: Công ty CPKT Cảnh quan Phương Nam.
HD Dịch vụ Bảo vệ	Nhà cung cấp: Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Long Vân.
HD Dịch vụ Vệ sinh	Nhà cung cấp: Công ty TNHH Vệ sinh Công nghiệp Ánh Đăng.
HD Dịch vụ Hồ bơi	Nhà cung cấp: Doanh nghiệp Tư nhân Kim An Bảo.
HD Dịch vụ Xử lý Côn trùng	Nhà cung cấp: Công ty TNHH Khử trùng và trừ mối Vĩnh Phú.
HD Vận hành Hệ thống Xử lý nước thải	Nhà cung cấp: Công ty TNHH TMXD môi trường Thành Khoa.
HD Thu gom rác	Nhà cung cấp: Công ty TNHH Môi trường Đô Thị Xanh.

3-Công tác hành chính

3.2. Các hợp đồng bảo trì:



3- Công tác hành chính

3.2. Nhà cung cấp thực hiện:

HD Bảo trì Thang máy	Nhà cung cấp: Công ty TNHH Kone Việt Nam.
HD Bảo trì Máy phát điện	Nhà cung cấp: Công ty TNHH TMDV máy phát điện Sài Gòn.
HD Bảo trì Hệ thống MSB	Nhà cung cấp: Công ty TNHH TMDV kỹ thuật Nhật Hạ.
HD Bảo trì Hệ thống XLNT	Nhà cung cấp: Công ty TNHH TMXD môi trường Thành Khoa.
HD Bảo trì Hệ thống PCCC	Nhà cung cấp: Công ty TNHH kỹ thuật Trường Nguyễn.

3- Công tác hành chính

3.2. Nhà cung cấp thực hiện:

HD Bảo trì hệ thống Camera	Nhà cung cấp: Công ty Cổ Phần Aicotech
HD Bảo trì hệ thống loa PA	Nhà cung cấp: Công ty TNHH Kỹ Thuật Trường Nguyên
HD Bảo trì Hệ thống MSB	Nhà cung cấp: Công ty TNHH TMDV kỹ thuật Nhật Hạ.
HD Bảo trì Hệ thống Carparking	Nhà cung cấp: Công ty TNHH Giải Pháp Ứng Dụng Tin Học Thuận Thiên.
HD Bảo trì đầu báo cháy căn hộ, bãi xe	Nhà cung cấp: Công ty TNHH kỹ thuật Trường Nguyên.

4-Báo cáo tài chính

4.1 Doanh thu (bao gồm thuế VAT)

Đơn vị tính: VNĐ

- Lập bảng theo dõi thu chi hàng tháng.
- Đảm bảo công tác kế toán tài chính minh bạch, rõ ràng, chính xác.
- Nguồn thu Phí Quản Lý từ các căn hộ cư dân và TMDV. Nguồn thu xe đăng ký tháng và các nguồn thu cộng thêm.

4-Báo cáo tài chính

Đơn vị tính: VNĐ

STT	HẠNG MỤC THU	Tổng Cộng (VNĐ)
1	Phí quản lý căn hộ và shophouse	2,456,579,268
2	Phí quản lý bãi xe thu CĐT	63,525,000
3	Doanh thu xe máy	564,060,517
4	Doanh thu xe ô tô	225,552,413
5	Doanh thu xe vắng lái	75,238,888

4-Báo cáo tài chính

Đơn vị tính: VNĐ

STT	HẠNG MỤC THU	Tổng Cộng (VNĐ)
6	Thu từ quảng cáo LCD/Frame khu căn hộ	136,363,635
7	Phí thuê mặt bằng trạm IBS, máy gấp thú	19,090,908
8	Lợi nhuận trích lại từ khai thác dịch vụ viễn thông	24,589,081
9	Doanh thu khác (lãi tiền gửi ngân hàng, thu bán thẻ an ninh, standee...)	26,804,418
10	Doanh thu thu hộ tiền điện logo KĐH	35,199,000
Tổng Thu		3,627,003,128

4-Báo cáo tài chính

4.1 Doanh thu (bao gồm thuế VAT) Đơn vị tính: VNĐ

Nguồn Chi gồm chi phí quản lý vận hành, nhân sự, hành chánh văn phòng BQL, nhiên liệu cho hệ thống chung, sửa chữa bảo trì, chi phí bảo hiểm, vật tư trang thiết bị, các dịch vụ thường xuyên như vệ sinh, bảo vệ, cảnh quan, xử lý côn trùng...

STT	HẠNG MỤC CHI	Tổng Cộng (VNĐ)
1	Chi phí dịch vụ quản lý	138,600,000
2	Chi phí nhân sự	1,017,611,100
3	Chi phí quản lý khác (phí ngân hàng, điện thoại, internet, văn phòng phẩm, gửi thư, thuê máy photo, nước uống, in ấn, kiểm toán...)	21,447,367
4	Chi phí dịch vụ vật tư vệ sinh túi rác	42,932,220
5	Chi phí thù lao Ban quản trị	75,000,000

4-Báo cáo tài chính

Đơn vị tính: VNĐ

STT	HẠNG MỤC CHI	Tổng Cộng (VNĐ)
6	Chi phí dịch vụ bảo vệ	509,639,523
7	Chi phí dịch vụ vệ sinh	516,199,374
8	Chi phí dịch vụ hồ bơi	90,427,014
9	Chi phí dịch vụ diệt côn trùng	19,215,000
10	Chi phí dịch vụ xử lý rác thải (sinh hoạt+ nguy hại)	35,640,000
11	Chi phí dịch vụ chăm sóc cây xanh	126,360,000
12	Chi phí dịch vụ khác (chi phí tổ chức HNNCC 2023, thuê máy khuếch tán tinh dầu...)	68,941,584

4-Báo cáo tài chính

Đơn vị tính: VNĐ

STT	HẠNG MỤC CHI	Tổng Cộng (VNĐ)
13	Bảo hiểm tòa nhà	50,000,001
14	Xử lý nước thải	48,114,000
15	Mua sắm thiết bị khu vực công cộng (bàn ghế, xích đu, thảm trải sân)	-
16	Năng lượng (điện công cộng)	568,117,668
17	Năng lượng (nước công cộng)	123,269,593
18	Chi phí khác (kiểm định nước, vật tư kỹ thuật...)	10,565,200
19	Chi phí thuế TNDN tạm tính	13,624,004
TỔNG CHI		3,475,703,648

4-Báo cáo tài chính

TỔNG HỢP THU – CHI			
Tổng thu	Tổng chi	Tổng Thu-Chi (Lãi/lỗ)	Trung bình tháng (Lãi/lỗ)
3,627,003,128	3,475,703,648	151,299,480	50,433,160

B-KẾ HOẠCH QUÝ II NĂM 2024

- Tiếp tục hoàn tất các công việc đang thực hiện theo kế hoạch Quý I.2024.
- Tổ chức sự kiện Quốc tế Thiếu nhi 1/6 cho các bé.
- Trang bị thêm các thiết bị thể thao ngoài trời và cải tạo thiết bị sân chơi trẻ em.
- Theo dõi, giám sát chặt chẽ và chấn chỉnh các đơn vị dịch vụ ngoài (an ninh, vệ sinh, hồ bơi, cảnh quan...).
- Bảo trì sàn và thiết bị sân chơi trẻ em.
- Kiểm định toàn bộ đồng hồ nước trong tòa nhà sau 05 năm.
- Đề xuất gia hạn hợp đồng bảo trì hệ thống kiểm soát xe (Carparking).
- Thực hiện các công việc phát sinh trong quá trình vận hành.

B-KẾ HOẠCH QUÝ II NĂM 2024

- Thay gạch lát sàn thang tải 4 tháp ABCD.
- Bảo trì đèn hồ bơi và xử lý vết ô hồ bơi trẻ em.
- Cải tạo khoan lỗ lý thuật ống khói máy phát điện theo khuyến cáo an toàn từ HSE CBRE.
- Hút bể phốt định kỳ.
- Bảo trì, nạp sạt bình chữa cháy.
- Kiểm định điện trở nối đất.
- Bảo trì xây dựng tường vành đai bị sụp đất (khu vực hàng trúc) và điều chỉnh tường logo dự án bị nghiêng.
- Đề xuất gia hạn các hợp đồng bảo trì định kỳ theo kế hoạch ngân sách được thông qua.

Xin Cảm Ơn