

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG BAN QUẢN TRỊ THÁNG 07/2024

Trình bày đến:
CƯ DÂN THE VISTA AN PHÚ

Người lập báo cáo: Ban quản lý tòa nhà
Dự án: The Vista An Phú



Mục lục

1.	CÁC CÔNG VIỆC ĐÃ THỰC HIỆN TRONG THÁNG	3
2.	KẾ HOẠCH THÁNG TIẾP THEO	3

BÁO CÁO THÁNG – MONTHLY REPORT

BÁO CÁO THÁNG – MONTHLY REPORT

Ngày : 31/07/2024

Kính gửi : Quý Cư dân

Đại diện : BQT dự án The Vista An Phú

Về việc : Báo cáo hoạt động của Ban quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2026

1. CÁC CÔNG VIỆC ĐÃ THỰC HIỆN TRONG THÁNG

1.1 Công tác tổ chức :

Số lượng thành viên BQT : 05 thành viên trong đó 01 thành viên là đại diện của Chủ Đầu Tư

1.2.1: Phân công nhiệm vụ các thành viên BQT

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Phân công – nhiệm vụ
1	Trần Xuân Phương	Trưởng ban quản trị Chair man	Chịu trách nhiệm tài chính và các công việc chung của Ban Quản trị
2	Nguyễn Vũ Hiền	Phó ban quản trị Vice Chair man	Phụ trách Kỹ thuật
3	Nguyễn Văn Triển	Thành viên member	Giám sát công việc chung và phát ngôn của Ban quản trị
4	Lawrence Eze Mbanu	Thành viên member	Phụ trách Kỹ thuật

1.2.2: Tổ chức tiếp cư dân :

Ban quan trị tổ chức các kênh giao tiếp cùng cư dân thông qua:

- Email của ban quản trị **email** : bqt.thevistaanphu@gmail.com;
- Hotline/Cyhome của Ban quản lý;
- Gặp gỡ trực tiếp vào Thứ 6 các tuần từ 17h30 đến 18h30.

STT	Nội dung	Đại diện BQT	Cư dân tham gia
1	Tuần 01 – ngày 05/07/2024	Nguyễn Văn Triền, Nguyễn Vũ Hiên	
2	Tuần 02 – ngày 12/07/2024	Nguyễn Vũ Hiên; Nguyễn Văn Triền	
3	Tuần 03 – ngày 19/07/2024	Trần Xuân Phương; Nguyễn Vũ Hiên Nguyễn Văn Triền	
4	Tuần 04 – ngày 26/07/2024	Trần Xuân Phương; Nguyễn Vũ Hiên Nguyễn Văn Triền	

1.2.3: Tổ chức họp định kỳ Ban quản trị và Ban quản lý

ST T	Thời gian	Đại diện BQT
1	Tuần 01 – ngày 05/07/2024	Nguyễn Văn Triền, Nguyễn Vũ Hiên
3	Tuần 03 – ngày 19/07/2024	Trần Xuân Phương; Nguyễn Vũ Hiên Nguyễn Văn Triền, Lawrence

1.3 Công tác Hành chính – Văn phòng

Thực hiện tiến hành các tờ trình và phát hành một số thông báo định kỳ và phát sinh cần thiết cho chung cư:

STT	Nội dung tờ trình được phê duyệt	Phát hành ngày
1	TT đề xuất chi phí mua bạc đạn guồng cánh bơm tháp 3,4,5	01/07/2024 – 06/07/2024
2	Biên bản họp BQT BQL Oxygen trao đổi và thống nhất hạng mục xử lý chống thấm trần tại Oxygen	01/07/2024 – 06/07/2024
3	TT đề xuất phê duyệt chi phí mua thẻ xe máy tại hầm xe	01/07/2024 – 06/07/2024
4	TT đề xuất chi phí mua dụng cụ vệ sinh hồ bơi	01/07/2024 – 06/07/2024
5	TT gia hạn hợp đồng nhân sự hồ bơi và gym Lê Gia	01/07/2024 – 06/07/2024
6	TT đề xuất chi phí mua khóa điện chốt thả	01/07/2024 – 06/07/2024
7	TT Đề xuất phê duyệt chi phí sửa chữa nâng cấp hệ thống carparking tại tòa nhà	01/07/2024 – 06/07/2024

STT	Nội dung tờ trình được phê duyệt	Phát hành ngày
8	HD & tờ trình mua bộ sạc cho máy phát điện số 02	01/07/2024 – 06/07/2024
9	HD & tờ trình mua thiết bị cho hệ thống báo cháy	01/07/2024 – 06/07/2024
10	TT đề xuất phê duyệt chi phí mua trang thiết bị bảo hộ	01/07/2024 – 06/07/2024
11	ĐNTU chi phí mua the xe máy tại chung cư	01/07/2024 – 06/07/2024
12	CV số 15.07/BQT.Cv Về việc chuyển tiếp Đơn tố giác BQT 2020-2023 và BKS	01/07/2024 – 06/07/2024
13	HD cung cấp 12 thanh điện trở cho phòng Sauna nam	01/07/2024 – 06/07/2024
14	Biên bản thanh lý hợp đồng điện khu vực công cộng (54 bản)	01/07/2024 – 06/07/2024
15	TT Nộp thuế thu nhập doanh nghiệp 06 tháng đầu năm 2024, thuế GTGT quý 2/2024 và thuế thu nhập cá nhân quý 02/2024	06/07/2024 – 14/07/2024
16	TT phí kiểm toán quỹ bảo trì và quỹ vận hành năm 2024, phí kiểm kê tài sản năm 2024	06/07/2024 – 14/07/2024
17	UNC thanh toán chi phí mua vật tư công cụ dụng cụ kỹ thuật	06/07/2024 – 14/07/2024
18	UNC thanh toán phí sửa chữa khung xương chịu lực sàn gỗ hồ bơi	06/07/2024 – 14/07/2024
19	UNC thanh toán phí tổ chức sự kiện quốc tế thiếu nhi 01/06/2024	06/07/2024 – 14/07/2024
20	UNC thanh toán phí nước uống tòa nhà tháng 05/2024	06/07/2024 – 14/07/2024
21	UNC thanh toán phí gửi thư tháng 05/2024	06/07/2024 – 14/07/2024
22	TT phê duyệt gửi khoản tiết kiệm (4,5 tỷ) quỹ vận hành tại ngân hàng: +Vietcombank: 1tỷ kỳ hạn 3 tháng, 500tr kỳ hạn 1 tháng tự	06/07/2024 – 14/07/2024

STT	Nội dung tờ trình được phê duyệt	Phát hành ngày
	động tái tục + BIDV: 2 tỷ 12 tháng, 1 tỷ 6 tháng	
23	TT Đề xuất phê duyệt mua công tắc áp suất cho bơm tăng áp nước sinh hoạt cho các căn hộ tầng mái tháp 1, 2	06/07/2024 – 14/07/2024
24	TT Đề xuất phê duyệt mua van điện hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt bể nước tầng mái tháp 3, 4	06/07/2024 – 14/07/2024
25	UNC thanh toán thù lao BQT tháng 06/2024	06/07/2024 – 14/07/2024
26	Đăng ký thanh toán tự động điện công cộng	06/07/2024 – 14/07/2024
27	Biên bản họp BQT - BQL 14/06/2024 - 05/07/2024 - 28/06/2024	06/07/2024 – 14/07/2024
28	TT Phê duyệt chi phí mua sắm vật tư sửa chữa sàn gỗ hồ cá Koi	06/07/2024 – 14/07/2024
29	TT mua thẻ thang máy	14/07/2024 – 22/07/2024
30	TT đề xuất phê duyệt chi phí mua van điện cho hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt bể nước tầng mái tháp 4 & tháp 4	14/07/2024 – 22/07/2024
31	TT đề xuất phê duyệt chi phí mua sơn kẻ vạch giao thông cổng Giang Văn Minh	14/07/2024 – 22/07/2024
32	UNC thanh toán 50% phí mua 07 bình lọc cát hệ thống lọc nước hồ bơi	14/07/2024 – 22/07/2024
33	TT đề xuất mua 07 bình lọc cát hệ thống lọc nước hồ bơi	14/07/2024 – 22/07/2024
34	HD tiền gửi có kỳ hạn VCB & BIDV (quỹ vận hành)	14/07/2024 – 22/07/2024
35	TT phê duyệt giữ nguyên chủ thể xuất hóa đơn, kê khai nộp thuế các nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ phần sở hữu chung từ 01/07/2024	14/07/2024 – 22/07/2024
36	UNC hoàn cọc T4-15-06	14/07/2024 – 22/07/2024

STT	Nội dung tờ trình được phê duyệt	Phát hành ngày
37	UNC hoàn cọc T1-15-01	14/07/2024 – 22/07/2024
38	HD mua xe đẩy hàng cho 5 chân tháp	14/07/2024 – 22/07/2024
39	UNC thanh toán 50% chi phí mua lõi lọc nước tầng mái tháp 5	14/07/2024 – 22/07/2024
40	HD hệ thống PA	14/07/2024 – 22/07/2024
41	TT Đề xuất phê duyệt mua công tắc áp suất cho bơm tăng áp nước sinh hoạt cho các căn hộ tầng mái tháp 1, 2	14/07/2024 – 22/07/2024
42	Biên bản họp BQT - BQL 19/07/2024	14/07/2024 – 22/07/2024
43	UNC vvp tháng 5/2024	14/07/2024 – 22/07/2024
44	UNC thanh toán vật tư tiêu hao kỹ thuật	14/07/2024 – 22/07/2024
45	UNC nước sinh hoạt tháng 6/2024	14/07/2024 – 22/07/2024
46	TT phê duyệt gia hạn hợp đồng xử lý nước thải 01/10/2024 - 30/09/2025	14/07/2024 – 22/07/2024
47	TT xe gạt nước sân tennis	14/07/2024 – 22/07/2024
48	UNC thanh toán chống thấm T3-23-01	14/07/2024 – 22/07/2024
49	TT đèn chiếu sáng hành lang công cộng T7.2024	14/07/2024 – 22/07/2024
50	UNC bộ sạc ắc quy cho máy phát điện số 2	14/07/2024 – 22/07/2024
51	UNC hoàn cọc T4-02-04	14/07/2024 – 22/07/2024
52	UNC hoàn cọc T5-3A-01	14/07/2024 – 22/07/2024

STT	Nội dung tờ trình được phê duyệt	Phát hành ngày
53	UNC hoàn cọc T5-3A-08	14/07/2024 – 22/07/2024
54	UNC thanh toán phí CBRE tháng 06/2024	14/07/2024 – 22/07/2024
55	UNC thanh toán vật tư sửa chữa thấm trực T1-09-04	14/07/2024 – 22/07/2024
56	UNC mua bạc đạn guồng bơm	14/07/2024 – 22/07/2024
57	UNC nước uống tháng 6/2024	14/07/2024 – 22/07/2024
58	UNC phí báo cáo quan trắc quý 1, 2 /2024	14/07/2024 – 22/07/2024
59	UNC thanh toán phí hóa chất hồ bơi tháng 6-8/2024	14/07/2024 – 22/07/2024
60	UNC vvp tháng 6/2024	14/07/2024 – 22/07/2024
61	UNC cảnh quan tháng 6/2024	14/07/2024 – 22/07/2024
62	UNC phí chăm sóc hồ Koi	14/07/2024 – 22/07/2024
63	UNC thanh toán thuế TNCN Quý 2/2024	14/07/2024 – 22/07/2024
64	UNC phí vệ sinh tháng 06/2024	14/07/2024 – 22/07/2024
65	UNC phí xe buýt tháng 06/2024	14/07/2024 – 22/07/2024
66	UNC phí dịch vụ bảo vệ tháng 06/2024	14/07/2024 – 22/07/2024
67	UNC hoàn cọc T2-02-01	14/07/2024 – 22/07/2024
68	UNC hoàn cọc T3-03-01	14/07/2024 – 22/07/2024

STT	Nội dung tờ trình được phê duyệt	Phát hành ngày
69	UNC phí xử lý côn trùng tháng 06/2024	14/07/2024 – 22/07/2024
70	UNC Thuế giá trị Quý 2/2024	14/07/2024 – 22/07/2024
71	TT đề xuất thay thế relay bảo vệ áp cho tủ MSB1	14/07/2024 – 22/07/2024
72	TT đề xuất gắn biển bản giới hạn tốc độ 5km/h cổng GVM	22/07/2024 – 31/07/2024
73	UNC thanh toán phí tổ chức HNNCC 26/05/2024	22/07/2024 – 31/07/2024
74	UNC hoàn cọc T3-08-06	22/07/2024 – 31/07/2024
75	UNC hoàn cọc T5-05-01	22/07/2024 – 31/07/2024
76	UNC hoàn cọc T3-G-01	22/07/2024 – 31/07/2024
77	UNC hoàn cọc T5-12A-03	22/07/2024 – 31/07/2024
78	UNC hoàn cọc T2-12B-02	22/07/2024 – 31/07/2024
79	UNC hoàn cọc T2-07-01	22/07/2024 – 31/07/2024
80	Giấy ủy quyền ký hợp đồng mua bán điện 54 bản	22/07/2024 – 31/07/2024
81	HD & phụ lục HD kiểm toán	22/07/2024 – 31/07/2024
82	TT đề xuất sửa gạch hành lang sauna	22/07/2024 – 31/07/2024
83	TT thay cỏ nhung sân golf	22/07/2024 – 31/07/2024
84	UNC hoàn cọc T5-12B-02	22/07/2024 – 31/07/2024

Stt	Các Thông Báo Phát Hành Trong Tháng 07	Ngày Phát Hành
1	Lịch bảo trì tháng máy tháng 07/2024	02/07/2024
2	The vista - kế hoạch chuyển tải hệ thống điện tại tòa nhà the vista - an phú	03/07/2024
3	The vista - thay đổi tài khoản thanh toán phí quản lý, phí dịch vụ tại tòa nhà the vista)	05/07/2024
4	The vista - nhắc nhở thực hiện quy định sử dụng bãi xe	06/07/2024
5	The vista - thư xin lỗi về nội dung thông báo số 05/07/2024/tb-bqltn nhắc nhở thực hiện quy định sử dụng bãi xe	09/07/2024
6	The vista - thư mời thầu- chào giá cạnh tranh thay cửa trung tâm nhà rác	12/07/2024
7	Bản tin dịch vụ hằng tuần	16/07/2024
8	The vista-thông báo lịch chi tiết đóng các khoản phí dịch vụ	18/07/2024
9	The vista-bảo hành chống thấm mặt ngoài tại tòa nhà the vista - an phú	19/07/2024
10	Thông báo đóng cửa hồ bơi để vệ sinh định kỳ tháng 07/2024	22/07/2024
11	Tạm ngưng dịch vụ phòng gym & yoga để tổng vệ sinh	24/07/2024
12	The vista - thông cáo đặc biệt về quốc tang tổng bí thư nguyên phú trọng	24/07/2024
13	The vista - lần 02 thư mời thầu- chào giá cạnh tranh dịch vụ bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy tại tòa nhà the vista an phú	26/07/2024
14	The vista - kết quả kiểm định nước sinh hoạt tại the vista an phú	26/07/2024
15	The vista - kiểm tra đầu báo cháy căn hộ	27/07/2024
16	The vista - lịch phun thuốc trừ sâu tháng 07.2024	28/07/2024
17	The vista - ngừng hoạt động phòng sauna nam và sauna nữ tại chung cư vista an phú để sửa chữa	28/07/2024
18	Test hệ thống phòng cháy chữa cháy	30/07/2024

1.4 Công tác giám sát các nhà thầu dịch vụ:

STT	Tên dịch vụ	Hiện trạng	Phương hướng
1	Dịch vụ bảo vệ	<p>Bảo vệ bị phản ánh thái độ khi làm việc cùng cư dân</p> <p>Bảo vệ hút thuốc trong ca trực</p> <p>Bảo vệ ngủ trong ca trực</p>	<p>+ Kiểm đếm xe đạp để kiểm soát số lượng xe có đăng kí với BQL</p> <p>+ Tăng cường kiểm soát xe đạp ra vào dự án tại cổng An Phú.</p> <p>+ Tất cả các xe đạp ra vào đều phải quét thẻ để đảm bảo tài sản cho cư dân</p> <p>+ Triển khai cho bảo vệ kiểm tra các lối thoát hiểm tránh tình trạng chèn cửa, các cửa hư báo bộ phận kỹ thuật kiểm tra xử lý</p> <p>+Nhắc nhở nhân viên bảo vệ chạy xe ngược chiều trong bãi xe</p> <p>+ Nhà thầu thang máy Schindler hướng dẫn vận hành, cứu hộ thang cho bảo vệ</p> <p>+ Bảo vệ ghi nhận các căn hộ để cây xanh ra ngoài ban công, BQL làm thông báo nhắc nhở</p> <p>+ Gửi mail yêu cầu công ty bảo vệ gắn chụp tuần tra các khu vực công cộng và gửi sơ đồ bố trí chíp cho BQL</p> <p>+ Đội trưởng bảo vệ hướng dẫn công tác tuần tra, ngôn phong, tác phong và nghiệp vụ PCCC cho nhân viên</p> <p>+ Lập biên bản nhân viên bảo vệ ngủ tại vị trí trực trong giờ làm việc</p> <p>+ Chỉ huy hướng dẫn nhân viên về công tác PCCC, tác phong, nghiệp vụ bảo vệ tại dự án</p>

			<ul style="list-style-type: none"> + Triển khai công tác tuần tra hành lang tầng, ghi nhận các căn hộ lấn chiếm, đồ vật dụng tại khu vực hành lang chung + Triển khai nhân viên tuần tra chú ý đóng cửa sổ hành lang khi trời mưa lớn, báo cáo các hư hỏng như cửa thoát hiểm, sàn cho các bộ phận liên quan xử lý + Triển khai cùng đội trưởng bảo vệ nhắc nhở nhân viên tuần tra+camera chú ý đóng các cửa an ninh các tháp + Họp cùng chỉ huy bảo vệ yêu cầu tuần tra tăng cường kiểm tra các khu vực exit + Đề nghị bảo vệ kiểm soát khu vực giao hàng, tuyệt đối không nhận các đơn hàng không ghi rõ căn hộ + Nhắc nhở nhân sự công Giang Văn Minh/An Phú không sử dụng điện thoại, chú ý kiểm soát xe ra vào dự án
2	Dịch vụ vệ sinh	<p>Vệ sinh ngủ trong giờ làm việc</p> <p>Vệ sinh sử dụng điện thoại trong giờ làm việc</p> <p>Nhân viên vệ sinh có thái độ không đúng với khách hàng và cư dân</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Họp cùng giám sát vệ sinh triển khai các công tác định kỳ tuần + Yêu cầu thay thế các nhân sự lớn tuổi, các nhân sự không đáp ứng được công tác vệ sinh tại dự án + Triển khai tẩy đốm tường, cửa phòng kĩ thuật các tháp, báo cáo hình ảnh và BQL tiến hành kiểm tra cùng giám sát vệ sinh + Vệ sinh thực hiện giặt ghế sofa sảnh GVM và phòng MPH

			<ul style="list-style-type: none"> + Thực hiện vệ sinh kính canopy của 5 tháp + Vệ sinh rãnh thoát nước tầng G và tầng mái + BQL lập biên bản giám sát vệ sinh không đảm bảo tác phong, thái độ khi làm việc tại dự án + Lập biên bản nhân viên vệ sinh không dọn dẹp khu vực nghỉ trưa tại bãi xe P3 + Lập biên bản đơn vị vệ sinh vị trí làm việc không đảm bảo chất lượng dẫn đến phản ánh của cư dân + Thực hiện đánh sàn khu vực sảnh chờ thang máy 5 tháp + Thực hiện lau mạng nhện khu vực bãi xe P3 + Thực hiện lau mạng nhện khu vực cầu thang bộ 5 tháp + Thực hiện đánh sàn hồ bơi và khu vực tiện ích + Xịt rửa khu vực kính canopy khu hồ bơi. Vệ sinh mương thoát nước tầng mái và khu vực tầng G 5 tháp + Họp cùng ban GD vệ sinh Care để chấn chỉnh chất lượng và đưa ra phương án đảm bảo chất lượng vệ sinh tại dự án + Đề nghị Care VN tập trung dọn rác tại nhà rác trung tâm cổng An Phú + Cùng ban GD Care kiểm tra công tác của vệ sinh tại dự án
--	--	--	---

			<ul style="list-style-type: none"> + Lên phương án khắc phục các hạng mục định kì vệ sinh không đạt + Họp cùng giám sát đề nghị nhân viên chú ý đóng cửa an ninh sảnh các tháp
3	Dịch vụ chăm sóc cảnh quan	Thực hiện mỗi ngày	<ul style="list-style-type: none"> + Bón phân các khu vực cảnh quan + Trồng dặm cúc bò tại khu vực cổng Giang Văn Minh + Cắt tỉa trúc và sứ + Phun thuốc cảnh quan + Tỉa phúc lộc thọ + Nhỏ cỏ
4	Chăm sóc hồ cá Koi	Duy trì	<p>Thực hiện chăm sóc hồ cá gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Cho thức ăn cá vào hồ + Đo độ PH nước nuôi cá + Xử lý nước hồ cá bằng bổ sung muối + Vệ sinh rác mặt hồ, tăng cường vớt rong rêu trong hồ lớn và hồ LyLy + Dùng thuốc trừ bệnh cá vào hồ lớn và hồ Lyly
5	Thu gom rác sinh hoạt	Thực hiện mỗi ngày	Duy trì
6	Xử lý côn trùng	Thực hiện định kì 2 lần/tháng	Duy trì
7	Tiện ích hồ bơi & Gym,Yoga, Tennis	<p>Thực hiện mỗi ngày</p> <p>Chất lượng nước hồ bơi không đạt</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Họp triển khai nhân viên tăng cường kiểm soát người sử dụng hồ bơi + Tăng cường kiểm soát chất lượng nước hồ bơi vào mùa mưa

			+ Nhắc nhở nhân viên phòng gym lau chùi máy tập + Yêu cầu đồng phục đúng quy định, đầu tóc gọn gàng và đầy đủ đối với nhân viên gym+hồ bơi + Lập biên bản nhắc nhở nhân viên các nhân viên hồ bơi/gym không sử dụng điện thoại trong giờ làm việc
--	--	--	---

1.5 Công tác quản lý hệ thống kỹ thuật:

- Công tác an toàn vệ sinh lao động: bình thường;
- Công tác bảo trì bảo dưỡng: thực hiện bình thường theo kế hoạch năm 2024;
- Các công tác khác: bình thường theo kế hoạch.

STT	Nội dung	Diễn giải
I.HỆ THỐNG ĐIỆN:		
1	Hệ thống cung cấp điện MSB	<ul style="list-style-type: none"> - Ngày 18/06/2024 nhà thầu Tam Phát đối tác Điện Lực Thủ Đức tiến hành lắp bộ theo dõi điện áp phía sau MBA 1 từ tủ MSB1 để theo dõi tình trạng nhấp nháy điện áp của MBA1 và chất lượng điện áp. - Ngày 21/06/2024 Nhà thầu Tam Phát tiến hành tháo bộ bảo vệ điện áp model Broyce Control M3PRC/S để kiểm tra tình trạng hoạt động, sau khi kiểm tra nhà thầu xác định bộ bảo vệ điện áp hư hỏng phần bảo vệ điện áp cao và đề xuất thay thế để đảm bảo vận hành. - BPKT đã có báo cáo hư hỏng và đề xuất thay thế bộ bảo vệ pha trên và thực hiện trình BQT ngày 26/07/2024 để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp điện tại tòa nhà

II.THỐNG MPĐ:		
1	Hệ thống máy phát điện dự phòng	- Hiện trạng ghi nhận hệ thống hoạt động bình thường chế độ Auto 3/3 máy không ghi nhận hư hỏng phát sinh. BPKT thực hiện chạy test không tải định kỳ hàng tuần, và kiểm tra check list hàng ngày.
III.HỆ THỐNG PCCC		
1	Kế hoạch thay thiết bị đầu báo cháy hư hỏng tại tòa nhà.	<p>Hiện trạng các thiết bị đầu báo tại tòa nhà sau đợt bảo trì Quý 3 của nhà thầu Anh Nguyên ghi nhận bị hư hỏng nhiều, ảnh hưởng đến công tác PCCC tại tòa nhà khi có sự cố xảy ra. BPKT đang tìm kiếm nhà cung cấp, mời chào giá cạnh tranh để làm đề xuất trình BQT mua thay thế nhằm đảm bảo vận hành.</p> <p>Hiện tại NCC đã giao hàng ngày 18/07/2024 BPKT liên hệ nhà thầu Anh Nguyên sắp xếp lịch thay thế thiết bị hư hỏng để đảm bảo vận hành hệ thống PCCC.</p> <p>Nhà thầu Anh Nguyên đã lên lịch bảo trì vết đầu báo cháy các căn hộ trong đợt tháng 6/2024 chưa thực hiện được và kế hoạch thay thế thiết bị hệ thống PCCC hư hỏng từ ngày 29/07/2024 đến 03/08/2024. BQL thực hiện liên hệ đặt lịch với các căn hộ để thực hiện công việc</p>
2	Tờ trình chi phí mua tủ nguồn chuông phụ cho hệ thống báo cháy tháp T1, T4 tại chung cư.	Hiện trạng tủ nguồn chuông phụ cho hệ thống chuông báo cháy tại tháp T1, T4 đã bị hư hỏng từ lâu. Đơn vị Nozomi đã thay bằng bộ nguồn tạm, không có chức năng lưu điện. Do đó, khi có sự cố xảy ra, tòa nhà mất điện thì hệ thống chuông báo cháy sẽ không hoạt động. Cần thay thế bộ nguồn đúng chuẩn, có tính năng lưu điện

		<p>để đảm bảo an toàn PCCC khi có sự cố xảy ra.</p> <p>Ngày 12/07/2024 nhà cung cấp đã giao 02 tủ nguồn chuông phụ hệ thống báo cháy và 04 bình acquy cho BPKT.</p> <p>Ngày 20/07/2024 BPKT liên hệ nhà thầu Anh Nguyên thay thế thiết bị tủ nguồn chuông phụ tháp T1 và T4 hư hỏng để đảm bảo vận hành hệ thống PCCC tại tòa nhà</p>
3	Tờ trình thay công tắc áp suất cho hệ thống bơm chữa cháy P1 và T3	<p>Hiện trạng ngày 23/01/2024 BPKT ghi nhận hệ thống bơm chữa cháy tầng P1 và tháp T3 bị hư hỏng 02 công tắc áp suất cho bơm bù áp, khi áp suất cài đặt trong đường ống bị tụt so với áp cài đặt ban đầu hệ thống sẽ kích hoạt bơm bù áp chạy để duy trì áp suất cài đặt trong đường ống, nếu công tắc áp suất của bơm bù áp bị hư hỏng sẽ không kích hoạt được bơm bù áp khi đó áp trong đường ống sẽ tụt đến ngưỡng cài đặt của bơm chính chạy.</p> <p>HD mua bán với nhà cung cấp đã được ký xong ngày 16/04 BQL liên hệ nhà cung cấp hoàn thiện hồ sơ thanh toán theo HD đã ký.</p> <p>=> Chờ thanh toán để giao hàng</p>
4	Hệ thống bơm chữa cháy Drencher, Spinkler cho khối đế P1-T4	<p>Ngày 06, 13, 20, 27/07/ 2024 BPKT thực hiện kiểm tra không tải hệ thống bơm chữa cháy tự động khối đế Drencher và Spinkler và tầng mái các tháp theo kế hoạch định kỳ hàng tuần theo quy định PCCC</p>
5	Kế hoạch kiểm tra liên động hệ thống PCCC tại tòa nhà	<p>- Ngày 30/07/2024 BQL tiến hành kiểm tra liên động hệ thống báo cháy tháp 3, 4, 5 tại các tầng P2, M, P3 và hệ thống bơm chữa cháy tại tầng M giữa tháp 3, 4 theo kế hoạch định kỳ</p>

IV.HỆ THỐNG ÂM THANH THÔNG BÁO PA

1	Hệ thống âm thanh thông báo PA tháp 1, 2 và khu vực khối đế	<p>- Ngày 15/07/2023 sau khi CBRE tiếp nhận dự án đã kiểm tra ghi nhận lỗi bộ Controller Bosch của hệ thống PA công cộng và hệ thống PA căn hộ trong đó 02 bộ Amply lỗi nguồn 220 VAC, 01 bộ Router Bosch đang báo lỗi nên không thể khuếch đại âm thanh cho các loa thông báo khu vực tháp 1, 2 và khu vực các tầng để xe</p> <p>- Ngày 26/04/2024 BPKT đã liên hệ nhà thầu kiểm tra hư hỏng của hệ thống và gửi báo giá hạng mục sửa chữa hệ thống PA của tòa nhà và mời đại diện BOC tham gia mở chào giá theo quy định.</p> <p>- Ngày 19/05/2024 BQLTN đã thực hiện tờ trình sửa chữa hệ thống và trình BQT phê duyệt theo quy định đảm bảo vận hành hệ thống PCCC.</p> <p>Ngày 24/06/2024 BQL đã liên hệ nhà thầu DHP hoàn thiện HĐ trình ký các bên theo quy định.</p> <p>Ngày 24/07/2024 - 30/07/2024 BQL thực hiện trình ký HĐ đến BQT hoàn tất và liên hệ nhà thầu thực hiện các công việc tiếp theo.</p>
V.HỆ THỐNG ACCESS CONTROL		
1	Thực hiện sửa chữa hệ thống Access Control và cập nhật thẻ tiện ích cho cư dân tòa nhà sau khi sửa chữa hệ thống Access Control	BPKT thực hiện cập nhật các thẻ tiện ích, sauna, Gym, thang kính cho cư dân tòa nhà trong tháng 7/2024 và tiếp tục cập nhật hàng tuần theo kế hoạch.
2	Đầu đọc thẻ từ thang L4-T3	<p>BPKT ghi nhận đầu đọc thẻ thang máy L4-T3 bị lỗi khi cư dân quét thẻ nhưng không chọn được tầng cần di chuyển, BPKT đã kiểm tra và báo NCC kiểm tra thiết bị trên.</p> <p>Hiện tại ngày 10/07 nhà thầu Thuận Thiên kiểm tra tình trạng đầu đọc thẻ trên. Nhà thầu kiểm tra và xác định đầu đọc thẻ này đã bị hư, không sửa được. Đầu đọc thẻ HID không phổ biến trên thị trường Việt</p>

		Nam. Nhà thầu kiểm tra chi phí và thời gian nhập khẩu rồi báo lại sau.
3	Hạng mục chốt thả cửa kính sảnh thang máy	<p>Hiện trạng các cửa kính sảnh thang máy từ tầng G xuống P1 các tháp bị hư hỏng không chốt cửa, BPKT đã kiểm tra do hư hỏng các cục từ Pegasus nên cửa kính không khóa được làm ảnh hưởng đến an ninh cho cư dân tòa nhà. BPKT đã báo cáo hư hỏng đến BQT và thực hiện tờ trình đề xuất thay thế để đảm bảo an ninh tại tòa nhà</p> <p>Hiện tại tờ trình đã được BQT phê duyệt xong ngày 09/07/2024, BQL liên hệ nhà cung cấp bổ sung thông tin HD để trình ký các bên theo quy định.</p>

VI.HỆ THỐNG KIỂM SOÁT XE RA VÀO

1	Chủ trương cải tạo hệ thống kiểm soát xe ra vào của BQT	<p>BPKT đã liên hệ các nhà cung cấp để khảo sát, chào giá cải tạo hạng mục kiểm soát xe ra vào, các nhà thầu đã tham gia khảo sát và sẽ thực hiện báo giá bỏ phong bì kín theo quy chế tài chính BQT.</p> <p>Hiện tại đã có 03 đơn vị tham gia báo giá cho hạng mục trên và báo giá đã được mở dưới sự chứng kiến của BOC.</p> <p>Ngày 02/02/2024 nhà thầu Megatech đã tham gia họp thuyết minh hết hỏng cùng BPKT và BQT</p> <p>Ngày 20/05 BPKT ghi nhận tình trạng mất kết nối từ máy tính chủ phòng sever xuống các máy tính cổng An Phú nên không thể đổ dữ liệu thẻ cho hệ thống được. BPKT đã kiểm tra các điểm kết nối quang từ phòng sever xuống cổng An phú và khắc phục được tình trạng trên.</p> <p>Ngày 10/07/2024 tờ trình cải tạo hệ thống carparking BQL đang thực hiện trình ký BQT phê duyệt xong BQL đã</p>
---	---	--

		trình HD bản cứng đến HO ngày 06.08.2024
VII.HỆ THỐNG CAMERA		
1	Hệ thống Camera hoạt động bình thường	<p>Hiện tại đang có 29 cái Camera bị hư hỏng đã lâu. Hệ thống Camera của toà nhà là hệ Anolog, công nghệ đã quá cũ nên tìm mua thiết bị rất khó khăn.</p> <p>BQT đã có chủ trương trình HNNCC 2024 đề xuất nâng cấp, thay toàn bộ HT Camera sang công nghệ IP hiện đại.</p> <p>Hiện tại đã có 04 nhà thầu tham gia khảo sát cải tạo hệ thống canmera hiện hữu tại tòa nhà.</p>
2	Kiểm tra camera bãi xe hầm P2, P3	Ngày 06, 08/07 BPKT thực hiện kiểm tra tình trạng mất kết nối camera bãi xe đập tầng P2, P3 từ Bảo vệ Hùng Long, sau khi kiểm tra BPKT đã khắc phục được 02 camera tầng P2 và thay thế 01 camera tầng P3 hư hỏng các camera còn lại hư hỏng cần đề xuất mua thay thế để đảm bảo tài sản cho cư dân tòa nhà.
3	Kiểm tra camera sảnh thang máy P2-T3, thang máy L4-T2, L1-T2,	Ngày 20, 25, 26/07 BPKT nhận thông tin camera hành lang thang máy P2-T3 mất tín hiệu, BPKT kiểm tra nguyên nhân do hư nguồn 12VDC và đã thực hiện thay thế để cho camera hoạt động lại
VIII.HỆ THỐNG ĐHKK VRV, THÔNG GIÓ		
1	Hệ thống máy lạnh VRV, hệ thống quạt tạo áp thông gió, hút mùi	Hiện trạng hệ thống máy lạnh VRV, quạt hút mùi phòng rác, quạt tạo áp thang bộ các tháp hoạt động bình thường không ghi nhận hư hỏng phát sinh
IX.HỆ THỐNG CẤP NƯỚC		

1	Hệ thống Van giảm áp (VGA) cho các trục nước tại các trục chính các tháp của tòa nhà sau nhiều năm vận hành.	Ngày 06/01/2024 BPKT tiến hành kiểm tra đánh giá tất cả các VGA của tòa nhà ghi nhận tình trạng hư hỏng của các VGA là 7/15 van hư hỏng không điều chỉnh được áp nước sinh hoạt và 1 số do hư Pilot van. Đã có báo cáo BQT, đang tìm nhà cung cấp báo giá để đề xuất thay mới.
2	Hệ thống lọc nước tầng mái tháp 5	<ul style="list-style-type: none"> - Hiện trạng tháp T5 có thiết kế hệ thống lọc nước để cấp nước sinh hoạt cho các căn hộ đặt tại tầng mái của tháp. Hệ thống có sử dụng đèn UV khử trùng và các lõi lọc PP Green Filter loại 0.2, 5 và 10 micron cho các bình lọc của hệ thống lọc và được thay thế định kỳ theo hướng dẫn của nhà sản xuất. Hệ thống lọc có: 7 lõi lọc loại 10 micron, 7 lõi lọc loại 5 micron và 12 lõi lọc loại 0.2 micron, Theo hướng dẫn của nhà sản xuất: loại lõi lọc 10 micron được thay định kỳ 3 tháng/ lần; loại lõi lọc 5 micron được thay định kỳ 6 tháng/ lần; loại lõi lọc 0.2 micron được thay định kỳ 12 tháng/ lần. - Hiện tại tồn kho thay thế cho năm 2023 đã hết BPKT thực hiện lấy báo giá trình mua thay thế cho năm 2024 và trình BQT phê duyệt chi phí mua các lõi lọc trên. Tờ trình đã được BQT phê duyệt BQL đang hoàn thiện HĐ mua bán với NCC. - Hiện tại đã thực hiện thanh toán 50% giá trị HĐ cho NCC giao hàng ngày 30/07/2024.
3	Hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt cụm tháp 3, 4, 5 phòng bơm P1-T4	<ul style="list-style-type: none"> - Ngày 05/06 BPKT tiến hành kiểm tra motor bơm sinh hoạt số 2 cụm bơm tháp 3, 4, 5 bị Trip, qua kiểm tra guồng cánh bơm có tiếng ồn nghi do bạc đạn, BPKT sau đó đã tháo guồng bơm và bạc đạn ra kiểm tra nguyên nhân ồn do hư bạc đạn báo cáo BQT phê duyệt chi phí mua bạc đạn thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp nước.

		<ul style="list-style-type: none"> - Ngày 19/07/2024 BPKT thực hiện thay thế bạc đạn và phốt bơm cho bơm sinh hoạt số 2 tháp 3, 4, 5 để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp nước cho các tháp trên.
4	Hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt cụm tháp 3, 4, 5 phòng bơm P1-T4	<ul style="list-style-type: none"> - Ngày 10/06/2024 BPKT kiểm tra ghi nhận van điện từ tại phòng bơm cấp nước P1-T4 cho cụm tháp 3, 4, 5 kiểm tra van điện từ cụm bơm tháp 4 phát hiện van điện bị hư hỏng, gãy cột van, ngay sau đó BPKT đã xuất kho 01 van dự phòng khác để thay thế van hư hỏng và cấp nước lại cho cư dân tháp 4 - Hiện tại tờ trình đã được BQT phê duyệt xong ngày 18/07/2024 BQL liên hệ NCC bổ sung HĐ mua bán trình ký các bên theo quy định
5	Hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt bồn tầng mái tháp 3, 4, 5 tại P1-T4	<ul style="list-style-type: none"> - Ngày 03/07/2024 BPKT ghi nhận thân van điện từ cấp bồn tầng mái tháp 3 tại phòng bơm P1-T4 bị chảy nước qua kiểm tra ghi nhận van bị hư hỏng do cột van hoạt động lâu ngày đóng mở dẫn đến mòn cột, lòn nước lên vị trí mặt bít nối thân motor và thân van và chảy nước xuống motor bơm phải dưới. BPKT đã thực hiện che chắn và đề xuất BQT phê duyệt chi phí thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống. - Hiện tại tờ trình đã được BQT phê duyệt xong ngày 18/07/2024 BQL liên hệ NCC bổ sung HĐ mua bán trình ký các bên theo quy định
6	Hệ thống bơm tăng áp sinh hoạt bồn tầng mái tháp 1 và tháp hư hỏng công tắc áp suất	<ul style="list-style-type: none"> - Hiện trạng ngày 02/07/2024 BPKT ghi nhận bơm tăng áp tầng mái tháp T1 và T2 hư hỏng công tắc áp suất (công tắc cảm biến áp lực cho bơm tăng áp) làm bơm tăng áp không thể hoạt động Auto khi cung cấp nước cho các căn hộ tầng áp mái. BQL đã thực hiện tờ trình thay thế thiết bị hư hỏng để đảm bảo vận hành. - Hiện tại tờ trình đã được BQT phê duyệt xong ngày 30/07/2024 BQL liên

		hệ NCC giao hàng để thực hiện thay thế hư hỏng hệ thống trên
7	Hệ thống bơm tăng áp sinh hoạt bồn tầng mái tháp 4 hư hỏng van 1 chiều	- Ngày 24/07/2024 BPKT ghi nhận van 1 chiều bơm tăng áp nước sinh hoạt cho tầng áp mái tháp T4 từ tầng 24 đến 20 bị hư hỏng van 1 chiều không giữ áp làm bơm chạy liên tục. BPKT tiến hành xuất kho dự phòng và thực hiện thay van 1 chiều cho hệ thống bơm tăng áp nước sinh hoạt tầng mái tháp 4 bị hư hỏng để đảm bảo vận hành hệ thống bơm tăng áp tầng mái cung cấp nước cho các căn hộ tầng áp mái tháp 4.
8	Hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt bồn tầng mái tháp 1, 2 tại P1-T4	- Ngày 26/07/2024 BPKT ghi nhận thân van điện từ cấp bồn tầng mái tháp 2 tại phòng bơm P1-T4 bị chảy nước qua kiểm tra ghi nhận van bị hư hỏng do cốt van hoạt động lâu ngày đóng mở dẫn đến mòn cốt, lòn nước lên vị trí mặt bít nối thân motor và thân van và chảy nước xuống motor bơm phía dưới. BPKT đã thực hiện che chắn và đề xuất BQT phê duyệt chi phí thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống.
9	Hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt cụm tháp 3, 4, 5 phòng bơm P1-T4	- Ngày 29/07 BPKT tiến hành kiểm tra motor bơm sinh hoạt cụm bơm tháp 3, 4, 5 bị Trip, qua kiểm tra guồng cánh bơm có tiếng ồn nghi do bạc đạn, BPKT sau đó đã tháo guồng bơm và bạc đạn ra kiểm tra nguyên nhân ồn do hư bạc đạn báo cáo BQT phê duyệt chi phí mua bạc đạn thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp nước.
X.HỆ THỐNG XLNT, THOÁT NƯỚC		
1	Hệ thống XLNT	- Hiện tại hệ thống hoạt động bình thường, không ghi nhận hư hỏng phát sinh BPKT giám sát nhà thầu thực hiện kế hoạch vận hành và bảo trì hàng tuần theo kế hoạch

2	Hệ thống XLNT	- Ngày 24/07/2024 BQL thực hiện tờ trình gia hạn vận hành và bảo trì hệ thống xử lý nước thải tại tòa nhà sẽ hết hạn vào 30/09/2024 với nhà thầu Vtech. Hiện tại tờ trình gia hạn HĐ vận hành hệ thống XLNT đã được phê duyệt ngày 30/07/2024, BQL liên hệ nhà thầu hoàn thiện HĐ trình ký các bên theo quy định.
3	Hệ thống thoát nước tầng G giữa tháp 1, 2	BPKT ghi nhận tình trạng thấm xuống thang cuốn TTTM Oxygen, BPKT sau đó tiến hành nạo vét bùn trong các mương thoát tầng G giữa tháp 1-2 và lót thêm các lớp vải địa cho các mương thoát khu vực giữa tháp 1-2. Hiện đang theo dõi thêm tình trạng thấm trên.

XI.HỆ THỐNG LỌC HỒ BƠI

1	Phòng bơm lọc hồ bơi tại P3	<p>Hiện tại các bồn lọc của hệ thống lọc hồ bơi có vai trò lọc các tạp chất lơ lửng trong nước làm cho nước hồ trong và sạch để phục vụ cư dân tòa nhà Ngày 17/03/2024 BPKT ghi nhận 01 bồn lọc của hệ thống lọc hồ bơi bị xì gây tràn nước xuống P3 và tầng M, BPKT đã báo cáo BQT về hư hỏng trên và đề xuất mua thay thế để đảm bảo vận hành. Hệ thống đang hoạt động 5/10 bồn lọc</p> <p>Ngày 19/04 BQL đã thực hiện tìm 03 báo giá và mời đại diện BOC tham gia mở chào giá cùng đại diện BQL theo quy định và thực hiện trình BQT phê duyệt chi phí thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống</p>
2	Phòng bơm lọc hồ bơi tại P3	Ngày 04/07/2024 BPKT ghi nhận 01 bồn lọc của hệ thống lọc hồ bơi bị xì gây tràn nước ra phòng bơm, BPKT đã phối hợp cùng đơn vị vận hành hồ bơi Lê Gia thực hiện khóa van, cào nước để tránh gây trơn trượt khu vực trên và báo cáo BQT về hư hỏng trên. Hiện tại hệ thống hoạt động 4/10 bồn lọc

3	Phòng bơm lọc hồ bơi tại P3	<p>Ngày 06/07/2024 BPKT ghi nhận 01 bồn lọc của hệ thống lọc hồ bơi bị xì gây tràn nước ra phòng bơm, BPKT đã phối hợp cùng đơn vị vận hành hồ bơi Lê Gia thực hiện khóa van, cào nước để tránh gây trơn trượt khu vực trên và báo cáo BQT về hư hỏng trên. Hiện tại hệ thống hoạt động 3/10 bồn lọc</p> <p>Ngày 24/07/2024 BQL đã thực hiện tờ trình mua 07 bồn lọc cát cho hệ thống lọc hồ bơi tại tòa nhà trình BQT phê duyệt. Hiện tại tờ trình đã được BQT phê duyệt xong ngày 29/07 và thực hiện tạm ứng cho NCC.</p> <p>Ngày 31/07/2024 nhà thầu đã chuyển đầy đủ 07 bồn lọc cát đến tòa nhà The Vista, sẵn sàng để thay mới.</p> <p>Dự kiến ngày 01/08 đến ngày 03/08 nhà thầu thực hiện thay thế xong 7 bồn lọc cát cho hệ thống lọc hồ bơi tại tòa nhà</p>
4	Khu vực tắm tráng giữa tháp 4-5	<p>Ngày 16/07/2024 BPKT ghi nhận vòi sen khu vực tắm tráng giữa tháp 4-5 bị hư hỏng không ngắt nước (khóa van nhưng vòi sen vẫn bị chảy nước). BPKT đã kiểm tra và thay thế bộ vòi sen mới để đảm bảo vận hành khu vực tắm tráng giữa tháp 4-5 cho cư dân sử dụng</p>
5	Sàn gỗ hồ bơi khu vực trước tháp 4	<p>BPKT ghi nhận thông tin ván sàn hồ bơi khu vực tháp 4 bị bể và sập, qua kiểm tra khung xương chịu lực của sàn hồ bơi trước tháp 4 bị mục nát gây xương chịu lực, ngày 17,18/07/2024 BPKT thực hiện thay thế đoạn xương chịu lực bị mục gãy và gia cố lại ván sàn khu vực trên để đảm bảo mỹ quan tòa nhà và an toàn cho cư dân khi di chuyển qua khu vực trên.</p>
6	Kiểm tra tình trạng thất thoát nước khu vực hồ bơi Family tầng G	<p>Ngày 16, 17/01/2024 BPKT tiến hành kiểm tra các khu vực mương xả tràn hồ bơi, cống thoát khu vực tầng G quanh hồ bơi ghi nhận tại vị trí hồ Family đường ống</p>

		<p>cấp từ phòng bơm lên hồ bị rò rỉ chảy nước ra cống thoát nguyên nhân do đường ống bị rễ cây cọ ăn sâu làm bể dẫn đến tình trạng trên. Ngoài ra, nghi ngờ thành hồ bơi bị thấm ra các bồn cây xung quanh nên thất thoát nước.</p> <p>Hiện tại đã có 02 nhà thầu tham gia khảo sát cải tạo hệ thống đường ống bị hư hỏng của hồ bơi Family và các thiết bị hồ bơi hư hỏng.</p>
--	--	---

XII.HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG, CHIẾU SÁNG SỰ CỐ

1	Đèn chiếu sáng sự cố thang bộ 0,6m hiện hư hỏng sang đèn mắt ếch có tem kiểm định PCCC theo quy định.	<p>Hiện tại các đèn chiếu sáng sự cố khu vực thang thoát hiểm tại 05 tháp của tòa nhà đã được BQT phê duyệt cải tạo từ đèn 0,6m hiện hữu không có tem kiểm định PCCC theo quy định sang đèn chiếu sáng sự cố mắt ếch có tem kiểm định PCCC theo quy định đảm bảo an toàn PCCC và chiếu sáng trong thang bộ khi có sự cố xảy ra. BPKT thực hiện kiểm tra định kỳ theo kế hoạch và ghi nhận hư hỏng để đảm bảo vận hành</p>
2	Tờ trình mua đèn chiếu sáng cho khu vực công cộng hành lang các tháp tại tòa nhà.	<p>Hiện tại đèn chiếu sáng khu vực hành lang công cộng tại tòa nhà đang bị hư hỏng, thiếu hụt số lượng lớn so với ban đầu khi CĐT bàn giao. Các đèn hư hỏng là đèn Compact huỳnh quang đã được tháo ra và không được lắp lại nên tình trạng các khu vực hành lang tại tòa nhà ánh sáng không đủ khi cư dân di chuyển dễ xảy ra té ngã... Một số đèn mới hư hỏng phát sinh nhưng chưa có bóng đèn để thay thế.</p> <p>BQL thực hiện tờ trình mua đèn chiếu sáng cho 5 tháp ngày 26/07/2024 và thực hiện trình đến BQT phê duyệt , và thực hiện thay thế bổ sung các hư hỏng của đèn chiếu sáng trước căn hộ các tháp để đảm bảo vận hành.</p>
3	Hệ thống đèn chiếu sáng sự cố và đèn exit hành lang các tháp.	<p>Ngày 08/06/2024 BPKT đã thực hiện kiểm tra hư hỏng của hệ thống đèn chiếu sáng sự cố và exit hành lang theo kế hoạch</p>

		trước đó. Hiện tại các đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn Exit khu vực hành lang tại các tầng đã bị hư hỏng khá nhiều (EXIT 29, EMGENCY 25) không đảm bảo đủ ánh sáng khi có sự cố xảy ra, rủi ro mất an toàn và vi phạm quy định PCCC. BPKT thống kê đề xuất BQT phê duyệt chi phí mua thay thế để đảm bảo vận hành
4	Đèn chiếu sáng khu vực hầm xe tầng M, P2 và các khu vực thiếu sáng	Ngày 16 và 17/07 BPKT thực hiện thay thế bổ sung đèn chiếu sáng huỳnh quang 1,2m cho khu vực tầng M và tầng P2, P3 bị thiếu ánh sáng để đảm bảo cư dân di chuyển trong hầm xe

XIII.XÂY DỰNG, KẾT CẤU

1	Hạng mục gạch hành lang thang máy các tháp hư hỏng và khu vực 02 phòng sauna nam nữ hư hỏng	<p>Hiện trạng gạch sàn hành lang, sauna và các khu vực công cộng trong tòa nhà bị bong bộp hư hỏng với số lượng lớn, BPKT đã kiểm tra thực tế tình trạng trên và thống kê hạng mục hư hỏng. Đề xuất nhà thầu vào sửa chữa để không gây ảnh hưởng đến cư dân tại tòa nhà.</p> <p>- Nếu không xử lý kịp thời và thay thế gạch bị hư hỏng bong bộp, bề mặt sẽ làm ảnh hưởng đến việc đi lại và sử dụng các tiện ích của cư dân tòa nhà như phòng sauna, rủi ro té ngã hoặc gạch rơi trúng người, rủi ro bị thấm tường, sàn nếu để lâu ngày, có thể ảnh hưởng đến sức khỏe và tính mạng của người sử dụng tiện ích.</p> <p>Đại diện BOC và BQLTN đã gửi lại snow công việc cho các nhà thầu và thông báo đến cư dân tham gia chào giá theo quy định,</p> <p>Ngày 19/07/2024 đại diện BQL và BQT đã mở báo giá sửa chữa cho khu vực 02 phòng sauna theo snow công việc đã gửi thông báo trước đó.</p> <p>Dự kiến đóng cửa 02 phòng sauna phục vụ sửa chữa từ ngày 30/07/2024 đến</p>
---	---	---

		17/08/2024 cho nhà thầu Cơ Điện Thuận Thành thực hiện công việc sửa chữa sauna theo kế hoạch
2	Hạng mục thay cửa nhà rác tổng An Phú	<ul style="list-style-type: none"> - Bộ phận kỹ thuật kiểm tra cửa cuốn và cửa 02 cánh nhà rác tổng ghi nhận phần trục cửa cuốn bị lệch, lá cửa cuốn, ray cửa cuốn bị rách nát nhiều vị trí, và các lá bị rớt khỏi trục. Làm cửa không hoạt động đóng xuống được - Cửa hai cánh nhà rác ghi nhận cong vênh hai cánh, phần khung bao bọc nát không giữ được bản lề cánh cửa. Các bản lề cửa cũng hư hỏng. - BPKT đã liên hệ nhà thầu gửi lại Snow công việc cho các nhà thầu thực hiện chào giá lại và thông báo mời thầu đến cư dân - Ngày 22, 23/07/2024 BPKT thực hiện sửa chữa cửa nhà rác trung tâm tại cổng An Phú để đảm bảo vận hành
3	Hạng mục thẩm, ngắm mặt ngoài các căn hộ ghi nhận trong tháng 06/2024	<ul style="list-style-type: none"> - BQL ghi nhận sau cơn mưa ngày 07/06/2024 ghi nhận tình trạng thấm của các căn hộ tại tòa nhà như sau: - T2-2105, T2-0905 thấm khung cửa và thấm khu vực phòng khách - T5-1802 thấm tường phòng ngủ dưới cửa sổ. - T3-2106, T3-1902, T3-0508, T3-3A01, thấm Phòng khách, thấm khung kính, phòng Master - Ngày 15/07/2024 BPKT ghi nhận các căn hộ T4-2205, T4-23.04 bị thấm Phòng khách, thấm khung kính, phòng Master, phòng ngủ - Hiện tại đang liên hệ nhà thầu khảo sát báo giá xử lý chống thấm cho các căn hộ trên và trình BQT phê duyệt chi phí

4	Hạng mục xe đẩy rác nhà rác chân các tháp	- Ngày 22/06, 11, 12, 16,17/07/2024 BPKT đã thực hiện sửa chữa xe đẩy rác của nhà rác tổng tháp 2, tháp 3, tháp 4 và tháp 5 thay 20 bánh xe cho xe đẩy rác, do hư hỏng bánh xe của xe đẩy rác làm rác ùn ứ tại các nhà rác chân tháp gây mùi hôi ảnh hưởng môi trường xung quanh.
5	Hạng mục gạch cổng Giang Văn Minh	- Ngày 04/07 đến 08/07/2024 BPKT thực hiện sửa chữa gạch sàn cổng Giang Văn Minh bị bong tróc hư hỏng trong quá trình sử dụng để tránh gây ảnh hưởng đi lại của cư dân khi di chuyển qua các khu vực trên.
6	Hạng mục sàn gỗ khu vực BBQ tầng G	- Sàn gỗ khu vực BBQ có dấu hiệu mục nát, hư hỏng. BQLTN đang liên hệ tìm nhà cung cấp báo giá gỗ để trình BQT phê duyệt chi phí mua gỗ về thay mới.

XIV.HỆ THỐNG BMS

1	Hệ thống BMS	Hiện tại hệ thống hoạt động bình thường BPKT thực hiện kiểm tra theo dõi tình trạng hoạt động của hệ thống
---	--------------	--

XV.TICC

1	Phòng xông khô, sauna Nam hư hỏng	<p>Ngày 01/04/2024 BPKT tiến hành thay 03 thanh điện trở cho máy xông khô phòng xông khô khu sauna Nam, hiện tại hoạt động bình thường</p> <p>- Hiện trạng ngày 03/04/2024 BPKT ghi nhận RCCB cấp nguồn máy xông khô phòng sauna nam bị Trip, BPKT đã kiểm tra ghi nhận rò điện trên các thanh điện trở của máy xông khô phòng xông khô sauna nam. Hiện tại đang tách các thanh điện trở hư hỏng để cho cư dân sử dụng</p> <p>-Ngày 19/05 BQL thực hiện tờ trình hư hỏng các bộ điện trở của máy xông khô phòng sauna nam trình BQT phê duyệt chi phí mua thay thế để đảm bảo vận hành TICC cho cư dân tòa nhà. Hiện tại</p>
---	-----------------------------------	--

		<p>tờ trình đã được BQT phê duyệt BQLTN đang hoàn thiện HĐ với NCC để giao hàng và thanh toán theo quy định</p> <p>Ngày 26/07/2024 NCC đã giao 12 thanh điện trở của máy xông khô phòng sauna Nam theo HĐ đã được ký trước đó cho BQL</p>
XVI.HỆ THỐNG LỌC HỒ CÁ KOI		
1	Hệ thống lọc cho hồ cá koi	<p>Hiện tại các bồn lọc của hệ thống lọc hồ cá koi có vai trò lọc các tạp chất lơ lửng trong nước làm cho nước hồ trong và sạch để tạo điều kiện sinh sống cho đàn cá koi.</p> <p>Hiện trạng ghi nhận hệ thống lọc hoạt động bình thường với tình trạng thiếu 01 bình lọc từ đơn vị quản lý cũ bàn giao CBRE, BPKT thường xuyên kiểm tra backwash bồn lọc hàng ngày để đảm bảo vận hành hệ thống lọc.</p>
XVII.HỆ THỐNG THANG MÁY		
1	Hạng mục thay thế vật tư ngăn ngừa cho hệ thống thang máy trong tháng	<p>Ngày 02/07 Schindler thực hiện thay 01 bộ shoe dẫn hướng cho thang máy L1-T2 theo kế hoạch thay thiết bị ngăn ngừa</p> <p>Ngày 03-04/07 Schindler thực hiện thay thế ngăn ngừa bậc đạn đầu cabin thang L2 tháp 3 do có tiếng kêu ồn</p> <p>Ngày 29/07/2024 Schindler thực hiện thay thế ngăn ngừa 01 biên tần VF cho thang máy L3-T2</p>
2	Hạng mục thay thế vật tư ngăn ngừa cho hệ thống thang máy trong tháng 08	<p>Hiện tại sau đợt bảo trì tháng 07/2024 Schindler ghi nhận cáp tải của 2 thang máy L4-T4 và L4-T1 có độ mòn gần ngưỡng cho phép 6% (căn cứ theo TCVN 7550 phụ lục E.3)</p> <p>Đề xuất BQT xem xét phê duyệt chủ trương để chuẩn bị thay thế sớm trong vòng 3 tháng tới.</p>

1.6 Công tác giải quyết ý kiến của cư dân

STT	Nội dung	Công tác ghi nhận và giải quyết
1	Thi công sai thời gian quy định	Ban Quản Lý theo sổ tay chung của cư dân hướng dẫn cho khách thời gian thi công theo đúng quy định
2	Nộp tiền phí quản lý và nước tháng 7 2024 theo biên nhận đính kèm.	Ban Quản lý đã gửi thông tin đến bộ phận kế toán để kiểm tra xử lý
3	Thông báo về đóng phí Quản lý theo quý	Ban Quản lý đã gửi thông tin đến bộ phận kế toán để kiểm tra xử lý
4	Cập nhật chậm việc clear công nợ	Ban Quản lý đã gửi thông tin đến bộ phận kế toán để kiểm tra xử lý
5	Khu vực nhà rác bốc mùi	Ban Quản lý tiến hành kiểm tra xử lý chấn chỉnh lưu ý trong công tác vệ sinh
6	Đậu xe sai khu vực quy định	BQL thực hiện công tác kiểm tra, giám sát chặt chẽ khu vực bãi xe
7	Chậm tiến độ xử lý thẩm căn hộ	Ban quản lý tòa nhà đang thực hiện lấy thêm báo giá vì có một số nhà thầu không đến khảo sát mà đánh giá dựa trên hình ảnh ghi nhận. Thời gian " dự kiến" thực hiện thi công chống thấm căn hộ sẽ được thực hiện từ ngày 20/08/2004 đến 28/08/2024.
8	Thiếu thẻ từ cư dân	Ban quản Lý đã đưa ra phương án giải quyết, chờ thẻ từ mới về

1.7 Công tác Phòng cháy chữa cháy tại chung cư

STT	Nội dung
1	Chỉ đạo Ban quản lý (BQL) và kết hợp công an PCCC Thành Phố Thủ Đức thực hiện diễn tập vào ngày 05/12/2023;
2	Kiểm tra hiện trạng đèn khẩn, đèn exit tại chung cư, đề xuất BQT phê duyệt chi phí mua mới để thay thế các thiết bị đã hư hỏng;

3	Kiểm tra tình trạng hư hỏng thiết bị đầu báo cháy sau bảo trì Quý 1/2024 của nhà thầu Anh Nguyên tại tòa nhà. Thực hiện kế hoạch thay thế thiết bị hư hỏng theo kế hoạch
4	Kiểm tra hiện trạng hư hỏng 02 công tắc áp suất cho hệ thống bơm chữa cháy tầng P1 và tầng mái tháp T3. Đề xuất BQT phê duyệt mua mới và thay thế các thiết bị hư hỏng.
5	Kiểm tra hiện trạng tủ nguồn chuông phụ cho hệ thống báo cháy P3-T4 hư hỏng. Đề xuất BQT phê duyệt mua mới và thay thế các thiết bị hư hỏng.
6	Kiểm tra hiện trạng tủ hệ thống âm thanh (PA) cho hệ thống báo cháy hư hỏng. Đề xuất BQT phê duyệt chi phí sửa chữa mua mới và thay thế các thiết bị hư hỏng.
7	Kiểm tra hiện trạng van điện cấp nước bồn chữa cháy tầng mái T3 hư hỏng. Đề xuất BQT phê duyệt mua mới và thay thế các thiết bị hư hỏng
8	Kiểm tra hiện trạng van chặn 2’’ hệ thống bơm chữa cháy Drencher P1-T4 hư hỏng. Đề xuất BQT phê duyệt mua mới và thay thế các thiết bị hư hỏng
9	Đề nghị BQL thực hiện việc kiểm tra xe không chủ, có phương án xử lý nhằm đảm bảo an toàn, hạn chế nguy cơ cháy nổ; BQL cần lên kế hoạch xóa các ô đậu xe đang đậu gần tủ chữa cháy hoặc tủ điện;

2.1 Kế hoạch

STT	Nội dung	Thời gian dự kiến	Bộ phận phụ trách	Ghi chú
KỸ THUẬT				
1	Triển khai thực hiện các tờ trình đã được BQT phê duyệt	Tháng 08	Nhà thầu/ BPKT	
2	Thực hiện kế hoạch thay thế thiết bị hệ thống báo cháy thay thế các hệ thống hư hỏng của tòa nhà	Tháng 08	Nhà thầu/ BPKT	
3	Thực hiện kiểm tra vận hành bơm chữa cháy hàng tuần đảm bảo công tác an toàn PCCC	Tháng 08	BPKT	

4	Thực hiện các công việc định kỳ, bảo trì, bảo dưỡng theo kế hoạch	Tháng 08	BPKT	
6	Thực hiện xử lý các công việc phát sinh như căn hộ, công cộng	Tháng 08	BPKT	
7	Thực hiện thay thế đèn chiếu sáng hành lang theo kế hoạch	Tháng 08	BPKT	
8	Thực hiện check list bình chữa cháy hàng tháng định kỳ	Tháng 08	BPKT	

C. Thực hiện kế hoạch định kỳ bảo trì hệ thống theo kế hoạch năm đã xây dựng

1	Bảo trì hệ thống máy phát điện (Kiểm tra acquy, bộ sạc, vệ sinh phòng máy)	Tháng 08/2024	BPKT	
2	Bảo trì tủ điện MSB (Kiểm tra vệ sinh phòng máy, tủ điện)	Tháng 08/2024	BPKT	
3	Bảo trì tủ điện hệ thống chiếu sáng đèn khẩn, đèn thoát hiểm	Tháng 08/2024	BPKT	
4	Kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống quạt (kiểm tra thông số hoạt động)	Tháng 08/2024	BPKT	
5	Kiểm tra tình trạng hoạt động hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt	Tháng 08/2024	BPKT	
6	Giám sát nhà thầu bảo trì, vận hành hệ thống XLNT	Tháng 08/2024	BPKT	
7	Kiểm tra vệ sinh tủ điện bơm hồ bơi	Tháng 08/2024	BPKT	
8	Kiểm tra vệ sinh, hệ thống Caparking	Tháng 08/2024	BPKT	
9	Kiểm tra vệ sinh, hệ thống Camera, Access Control	Tháng 08/2024	BPKT	
10	Kiểm tra đèn báo không, kim thu lôi	Tháng 08/2024	BPKT	

11	Kiểm tra bảo trì hệ thống PCCC	Tháng 08/2024	BPKT	
----	--------------------------------	---------------	------	--

STT	Nội dung	Thời gian dự kiến	Bộ phận phụ trách	Ghi chú
BQL				
1	Cải tạo cỏ sân golf	Tháng 08	NT/OS	
2	Giám sát dịch vụ toà nhà / nhà thầu	Tháng 08	BQL	
3	Tăng cường kiểm tra các khu vực an ninh dự án	Tháng 08	BQL	
4	Kiểm soát chất lượng nước hồ bơi	Tháng 08	OS / KT	
5	Phản hồi + giải đáp thắc mắc cư dân. Xử lý các vấn đề tồn đọng nếu có	Tháng 08	CSKH	
6	Thực hiện tờ trình , Hợp đồng	Tháng 08	APM	

Đại diện BQLNM The Vista An Phú Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)	Đại diện Ban Quản Trị The Vista Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Newco
Ngày: 08/08/2024 Báo cáo bởi: Nguyễn Hoàng Minh Triết	Ngày: _____ Duyệt bởi: _____