

Báo Cáo Tháng 11/2023

Trình bày đến:

**BAN QUẢN TRỊ THE
VISTA AN PHÚ**

Ông/Bà đại diện:

TRẦN XUÂN PHƯƠNG

Người lập báo cáo: TRẦN THỊ THÙY TRANG

Chức vụ: Trưởng ban Quản lý | Dự án: The Vista An Phú

Công ty TNHH CBRE (Việt Nam) | Bộ phận Quản lý Bất động sản

T: + 84 931 447 287 | E: Trang.TranThiThuy2@cbre.com



Mục lục

I.	Thống Kê Tình Hình Cư Dân.....	1
II.	Quản Lý Tiện Ích.....	3
III.	Quản Lý Dịch Vụ.....	5
IV.	Quản Lý Kỹ Thuật.....	10
V.	Quản Lý Hành Chính – Hoạt Động.....	46
VI.	Một Số Hình Ảnh Hoạt Động Thực Tế Đáng Chú Ý.....	53
VII.	Báo Cáo Thu Chi, Công Nợ Dự Án	55

Phụ Đính:

Báo Cáo Tổng Hợp Tài Chính Quỹ Vận Hành - Tháng 11/2023

BÁO CÁO THÁNG – MONTHLY REPORT

Ngày : 30/11/2023
Kính gửi : Trần Xuân Phương
Đại diện : Ban Quản trị The Vista An Phú – Nhiệm kỳ 2023-2026
Về việc : Báo cáo vận hành Dự án The Vista An Phú

Kính thưa Quý Ông (Bà),
Báo cáo hàng tháng của Ban Quản Lý Dự án The Vista An Phú bao gồm các nội dung như sau:

I. Thống Kê Tình Hình Cư Dân

Dự án The Vista An Phú đang trong giai đoạn hoàn thiện nội thất một số căn hộ cho thuê, bảo hành các căn thô bị trục trặc về xây dựng và giám sát công tác thi công các căn của cư dân. Tính đến 30/11/2023:

1. Căn hộ đã bàn giao cho cư dân và vào ở

Stt	Tình trạng	Số lượng
1	Đã nhận bàn giao vào ở	750/750
2	Đang thực hiện thi công trang trí nội thất	31 /750
3	Chưa bàn giao	0
4	Total	0

2. Tình hình lắp đồng hồ điện/nước

Stt	Tình trạng		SL căn hộ
1	Đồng hồ điện	Đã lắp	750/750
2		Chưa lắp	0
3	Đồng hồ nước	Đã lắp	750/750
4		Chưa lắp	0
5	Total		750/750

Thông tin chi tiết sau đây:

1.1 DANH SÁCH CĂN HỘ ĐANG THI CÔNG TRONG THÁNG 11/2023

Stt	Số nhà	Chủ nhà	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc (Dự kiến)	Ghi chú
01	T2-12-01	Nguyễn Hoàng Mai	06/11/2023	20/11/2023	

Stt	Số nhà	Chủ nhà	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc (Dự kiến)	Ghi chú
02	T1-18-05	Đỗ Thị Hiền Lương	25/10/2023	25/12/2023	
03	T3-01-01	Trần Thị Tuyết Vân	04/11/2023	20/01/2024	
04	T3-G-02	Nguyễn Phương Nam	01/11/2023	15/11/2023	
05	T1-06-05	Hoa Hữu Tường	02/11/2023	23/01/2024	
06	T3-15-04	Young Heung Wing	04/11/2023	07/11/2023	
07	T3-20-04	Chang Yun Yu	09/11/2023	11/11/2023	
08	T5-12B-01	Park Jong Jun	16/11/2023	30/11/2023	
09	T3-16-03	Lê Thị Duyên	27/11/2023	27/01/2024	
10	T4-10-04	Phạm Thị Thùy Linh	24/11/2023	27/11/2023	
11	T5-15-06	Su Yu Mei	25/11/2023	02/12/2023	
12	T2-17-04	Mrs. Giang Chủ Hộ Mới	27/11/2023	27/02/2023	
13	T3-1103	Trần Quang Minh	04/12/2023	08/12/2023	
14	T3-16-03	Lê Thị Duyên	04/12/2023	27/01/2024	
15	T2-18-01	Ms. Thủy	06/12/2023	09/12/2023	
16	T1-09-05	Lê Anh Tú	13/12/2023	19/12/2023	
17	T2-20-04	Phạm Thị Hằng	29/11/2023	29/12/2023	
18	T1-19-02	Mai Thị Thúy Vi	11/12/2023	14/12/2023	
19	T5 12B-07	Gopinaths	07/12/2023	15/12/2023	
20	T5-101	Nguyễn Hoàng Dũng	20/09/2023	30/12/2023	
21	T3-02-08	Võ Hồ Thanh Thanh	11/12/2023	30/01/2024	

Stt	Số nhà	Chủ nhà	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc (Dự kiến)	Ghi chú
22	T2-17-01	Diệp Thị Trầm Thư	25/09/2023	25/11/2023	
23	T1-12B-04	Trần Việt Hà Ly	14/12/2023	15/12/2023	
24	T5-19-05	Trần Thị Bạch Phượng	11/12/2023	12/12/2023	
25	T2-18-01	Đặng Khắc Huy	11/12/2023	16/12/2023	
26	T5-3A-02	Hoàng Thị Thành	01/11/2023	10/11/2023	
27	T1-3A-02	Đào Thị Hà Thanh	30/10/2023	30/11/2023	
28	T5-12B-01	Park Jong Jun	16/11/2023	30/11/2023	
29	T5-20-05	Jonathan	11/12/2023	15/12/2023	
30	T3-G-03	Phạm Văn Dương	24/11/2023	27/11/2023	
31	T3-19-05	Dương Trịnh Lệ Hương	23/11/2023	24/11/2023	

II. Quản Lý Tiện Ích

2.1 Hồ bơi

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Hiện trạng	Ghi chú
	Hồ bơi được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê	968	0	<ul style="list-style-type: none"> - Có 3 nhân sự hồ bơi, 1 nhân sự ca gãy, 2 nhân sự sáng-chiều; - Thời gian hoạt động từ 6AM-22PM; - Đã lắp đặt bảng biểu nội quy sử dụng tiện ích, thùng rác và bố trí ghế nằm hồ bơi; - Các trang thiết đã được hoàn thiện và vệ sinh hàng ngày; - Hàng tháng sẽ diễn tập cứu hộ cứu nạn hồ bơi. 	

2.2 Phòng Gym & Yoga

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Khảo sát hiện trạng	Ghi chú
	Phòng gym-yoga được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê	576	0	<ul style="list-style-type: none"> - Có 2 nhân sự sáng- chiều. - Thời gian hoạt động từ 6AM-22PM - Phòng Gym-Yoga vận hành ổn định công tác vệ sinh định kỳ duy trì thực hiện theo lịch định kỳ. 	

2.3 Các tiện ích khác: Phòng sinh hoạt cộng đồng/ Sân chơi trẻ em

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Khảo sát hiện trạng	Ghi chú
	Khu vui chơi trẻ em được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê	10		<ul style="list-style-type: none"> - Một số thiết bị kidroom đã cũ, đang đề xuất thay thế 	

2.4 BBQ:

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Khảo sát hiện trạng	Ghi chú
		10		<ul style="list-style-type: none"> - Kính khu vực BBQ bị nứt không rõ nguyên nhân đã báo công ty bảo hiểm - Hoạt động bình thường 	

2.5 Tennis

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Khảo sát hiện trạng	Ghi chú
	Sân tennis được đưa vào sử dụng miễn phí	296	0	Hoạt động bình thường	

	cho cư dân và khách thuê				
--	--------------------------	--	--	--	--

2.1 Quản lý bãi xe:

a. Thống kê số lượng xe đang quản lý:

Stt	Hạng mục	Số lượng
I	Xe gửi tháng miễn phí	
1	Xe máy	1385
2	Xe ô tô	641
3	Xe đạp, xe điện	29

b. Tình hình sử dụng nút cưỡng bức

Tháng	Số lượt sử dụng trong tháng	Trung bình số lượt sử dụng trong ngày	Lý do sử dụng
1	09	09	Ngày 22/11 hết thẻ xe nên bảo vệ cưỡng chế cho xe cư dân vào bãi
Total	09	09	

III. Quản Lý Dịch Vụ

THỐNG KÊ CÁC HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ (BAO GỒM HỢP ĐỒNG LIÊN QUAN HỆ THỐNG KỸ THUẬT):

Stt	Tên NCC	Loại hình dịch vụ	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Tình trạng thanh toán
1	Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)	Quản lý vận hành	01/07/2023	30/06/2025	
2	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VÀ GIẢI PHÁP VISIT	Dịch vụ An ninh	01/06/2023	30/05/2024	
3	CÔNG TY CP CARE VIỆT NAM	Dịch vụ Vệ sinh	01/12/2022	31/12/2023	Thông báo mời thầu
4	CÔNG TY TNHH DV LÊ GIA	Dịch vụ Hồ bơi	01/07/2023	30/06/2024	
5	CÔNG TY TNHH RENTOKIL INITIAL (VIỆT NAM)	Dịch vụ xử lý công trùng	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công

Stt	Tên NCC	Loại hình dịch vụ	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Tình trạng thanh toán
					văn gia hạn giá không đổi
6	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ SÀI GÒN	Thu gom rác thải sinh hoạt	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
7	Công Ty CP đầu tư và nghiên cứu phát triển công nghệ Việt (Vtech)	Vận Hành HT xử lý nước thải	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
8	CÔNG TY CP MÔI TRƯỜNG XANH VIỆT NAM	Thu gom vận chuyển và xử lý chất nguy hại	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
9	CÔNG TY TNHH CẢNH QUAN VINA XANH	Phí thuê cây cảnh	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
10	CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH LA VIE TẠI TP HCM	Phí nước uống	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
11	CÔNG TY CỔ PHẦN BEEGREEN	Chăm sóc cảnh quan	01/12/2022	31/11/2023	Thay đổi đơn vị chăm sóc cảnh quan mới
12	CÔNG TY CP SX TM KỸ THUẬT KỸ NGUYÊN	Thuê máy photocopy	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
13	CÔNG TY TNHH MTV TMDV NGỌC KHÔI	Mua văn phòng phẩm	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
14	TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BƯU CHÍNH VIETTEL	Phí điện thoại hotline	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công

Stt	Tên NCC	Loại hình dịch vụ	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Tình trạng thanh toán
					vẫn gia hạn giá không đổi
15	CÔNG TY TNHH SCHINLER VN	Bảo trì thang máy	01/12/2021	31/12/2024	
16	CÔNG TY TNHH INDOCHINE WELLNESS	Bảo trì phòng Gym	01/12/2021	31/11/2023	
17	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN D.P	Bảo trì máy phát điện	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
18	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VẬN TẢI HIKARI VIỆT NAM	Thuê xe buýt	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
19	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ LEGIA (hóa chất)	Cung cấp hóa chất hồ bơi	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
20	CÔNG TY TNHH TMDV KỸ THUẬT ANH NGUYỄN	Bảo trì hệ thống BMS và báo cháy	01/01/2023	30/12/2025	
21	CÔNG TY TNHH KHKT MÔI TRƯỜNG TÀI NGUYÊN	Báo cáo giám sát môi trường	01/01/2022	30/12/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
22	CÔNG TY BẢO MINH SÀI GÒN	Trách nhiệm công cộng và bảo hiểm cháy nổ	26/01/2022	22/01/2024 (Trách nhiệm) 31/12/2023 (Cháy nổ)	
23	CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢNG CÁO TRUYỀN THÔNG THIÊN HY LONG VIỆT NAM	Đặt thiết bị quảng cáo thang máy	01/01/2023	31/11/2025	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
24	CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ QI	Lắp đặt hạ tầng viễn thông tòa nhà	24/02/2022	31/12/2027	

Stt	Tên NCC	Loại hình dịch vụ	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Tình trạng thanh toán
25	CÔNG TY VINASUN	Thuê vị trí đậu xe taxi	01/12/2022	31/12/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi

3.1 Dịch vụ Bảo vệ: CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VÀ GIẢI PHÁP VISIT

Stt	Nội dung	Chi tiết
1	Số lượng nhân sự	-25 nhân sự: Ca sáng 14, Ca đêm 11
2	Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ	<ul style="list-style-type: none"> - Chất lượng dịch vụ chưa đảm bảo. - Một số nhân sự chưa nắm rõ công việc dẫn đến việc phối hợp nội bộ và các phòng ban chưa hiệu quả. - Rất nhiều trường hợp tăng ca quá số giờ quy định - Nhân sự lớn tuổi BQL yêu cầu thay đổi nhưng vẫn chưa thực hiện - Bảo vệ thường xuyên đi trễ, BQLTN đã lập biên bản vi phạm và yêu cầu khắc phục - Các vị trí thường xuyên sử dụng điện thoại, không hỗ trợ cư dân. -Cần cải thiện thêm.

3.2 Dịch vụ Vệ sinh: CÔNG TY CP CARE VIỆT NAM

Stt	Nội dung	Chi tiết
1	Số lượng nhân sự	26 nhân sự : Ca sáng 16, Ca chiều 10
2	Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ	<ul style="list-style-type: none"> - Chất lượng dịch vụ cần cải thiện. - Khu vực bãi xe chưa đảm bảo vệ sinh. - Khu vực tầng mái chưa đảm bảo vệ sinh, còn nhiều rác, xà bần, đất lâu ngày - Cần cải thiện nhiều trong công tác đảm bảo vệ sinh, nhân viên thường xuyên tụ tập để nói chuyện - Yêu cầu Giám sát cần thường xuyên kiểm tra công tác vệ sinh của nhân viên.

3.3 Dịch vụ Cảnh quan: CÔNG TY CỔ PHẦN BEEGREEN

Stt	Nội dung	Chi tiết
1	Số lượng nhân sự	4 nhân sự
2	Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ	-Giám sát thường xuyên không tham gia cuộc họp định kì -Không cải tạo các mảng xanh -Không tương tác làm việc cùng BQL

3.4 Dịch vụ thu gom rác sinh hoạt: CÔNG TY CP MÔI TRƯỜNG XANH VIỆT NAM

Stt	Nội dung	Hoạt động
	Thu gom rác sinh hoạt tại dự án The Vista	Thực hiện thu gom vận chuyển rác sinh hoạt hàng ngày

3.5 Dịch vụ Xử lý hồ bơi-Yoga: CÔNG TY TNHH DV LÊ GIA

Stt	Nội dung	Hoạt động
1	Số lượng nhân sự	<ul style="list-style-type: none">- Hồ bơi: 3 nhân sự, 1 nhân sự ca gãy, 2 nhân sự sáng-chiều. Thời gian hoạt động từ 6AM-22PM- Yoga, Gym:Có 2 nhân sự sáng-chiều. Thời gian hoạt động từ 6AM-22PM
2	Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ	<ul style="list-style-type: none">- Hàng tháng sẽ diễn tập cứu hộ cứu nạn hồ bơi- Phòng Gym-Yoga vận hành ổn định công tác vệ sinh định kỳ duy trì thực hiện theo lịch định kỳ.

3.6 Dịch vụ xử lý côn trùng: CÔNG TY TNHH RENTOKIL INITIAL (VIỆT NAM)

Stt	Nội dung	Tần suất
1	Xử lí côn trùng tại dự án The Vista	2lần/tháng

IV. Quản Lý Kỹ Thuật


CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM

4.1 CÔNG VIỆC TRONG THÁNG


A. CÁC CÔNG VIỆC THỰC HIỆN HÀNG NGÀY

I. Tổng hợp

1. Tổng hợp nhân sự (kỹ thuật)

STT	Nội dung	Số lượng	Ghi chú
1	Nhân sự cung cấp theo HD	15	
2	NS nghỉ phép trong tháng	06	Võ Văn May, Lê Phú Quốc, Lê Phúc Thịnh, Vũ Đức Hùng, Trần Ngọc Vinh Quang, Nguyễn Lưu Hữu Phước
3	Thay đổi nhân sự trong tháng	0	
4	Bảng phân trực /chấm công trong tháng	01	 The Vista-Roster tháng 11.2023.xlsx
5	Đề xuất		

2. Tổng hợp công việc


STT	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
1	Tổng số	261	 The Vista AP Defect list 11-23.xlsx
2	Hoàn thành	255	
3	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục	01/05	

3. Tổng hợp Defect Công cộng & Căn hộ

STT	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
Lỗi khiếm khuyết Công Cộng		140	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT (nếu có)
1	Hoàn thành	137	
2	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý	0/3	

STT	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
Đề Xuất Cải Tiến		0	
1	Thực hiện	0	
2	Chưa thực hiện	0	
Lỗi khiếm khuyết Căn Hộ Theo Vận Hành:		121	
1	Hoàn thành	118	
2	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý	1/2	

1. Tổng hợp sự cố trong tháng

STT	Ngày	Thời gian	Vị trí/Căn hộ	Nội dung sự việc	Hình ảnh	Ghi chú
1	17/11/2023	17h00	Thang SL16 tháp T1	BPKT nhận thông tin từ cư dân báo qua hệ thống intercom thang máy thang SL16 (L4-T1) kẹt tầng P1 không mở được cửa. BPKT tiến hành cứu hộ và liên hệ Hotline Schindler hỗ trợ do thang chở hàng bị lệch nên không mở được cửa, KT Schinler đã hỗ trợ mở cuaer đưa khách ra ngoài an toàn. KT off thang báo Schindler kiểm tra thang.	 <p>A</p>	

2. Tổng hợp các tờ trình BPKT đã trình trong tháng

STT	Ngày	Hệ thống KT	Nội dung tờ trình	BQT phê duyệt	Ghi chú
1	07/08/2023	HT Chung	Tờ trình mua công cụ dụng cụ đồ nghề cho kỹ thuật	Không PD	BOC chưa ký, ngày 07/09 yêu cầu CBRE cấp quy

STT	Ngày	Hệ thống KT	Nội dung tờ trình	BQT phê duyệt	Ghi chú
					trình quản lý và kiểm kê tài sản.
2	20/09/2023	HT Cấp nước	Tờ trình thay tủ điện bơm nước sinh hoạt tháp T3,4,5	Đang trình	BOC mới yêu cầu lại đề bài mời thầu
3	25/09/2023	HT BMS	Tờ trình mua thiết bị hệ thống BMS	Đang trình	
4	25/09/2023	HT CCTV	Tờ trình lắp camera quan sát hồ cá koi	Tạm dừng	BOC đề nghị tạm dừng để cải tạo cùng hệ thống camera
5	25/09/2023	HT Access Control	Tờ trình mua CPU hệ thống Access Control	Đang trình	
6	28/10/2023	HT cấp nước	Tờ trình mua khởi động từ cho tủ điện bơm cấp nước sinh hoạt tháp 3, 4, 5	Đang trình	BOC đề nghị tạm dừng chờ thay tủ điều khiển
7	01/11/2023	HT lọc hồ bơi	Tờ trình sửa chữa motor bơm lọc hồ bơi	Đã Phê duyệt	Đang thực hiện
9	02/11/2023	HT Access Control	Tờ trình thay bộ đọc thẻ thang máy L2-T3 và cài đặt các cửa tiện ích gym, sauna...	Đã Phê duyệt	Đang làm HĐ
10	05/11/2023	Xây dựng	Tờ Trình sửa chữa gạch Hành lang bong rộp	Đang trình	
11	08/11/2023	HT Chiếu sáng	Tờ Trình mua đèn dowlight T11/23	Đã Phê duyệt	Đang làm HĐ
12	08/11/2023	HT MPĐ	Tờ Trình mua bộ ECU MFD 01	Đang trình	
13	08/11/2023	HT MPĐ	Tờ Trình mua bình acquy MFD 02	Đã Phê duyệt	Đang làm HĐ
14	10/11/2023	HT Cấp Nước	Tờ Trình xử lý đường ống góp bơm SH T3,4,5	Đã Phê duyệt	Đã hoàn thành
15	13/11/2023	HT bơm lọc cá koi	Tờ trình sửa chữa motor bơm lọc hồ ly ly	Đã Phê duyệt	Đã hoàn thành
16	18/11/2023	HT MPĐ	Tờ Trình kiểm định TI, đồng hồ điện HT MPĐ	Đang trình	
17	25/11/2023	HT CCTV	Tờ Trình thay ổ cứng đầu ghi camera số 3, 4	Đang trình	

STT	Ngày	Hệ thống KT	Nội dung tờ trình	BQT phê duyệt	Ghi chú
18	28/11/2023	HT VRV	Tờ Trình kiểm tra máy lạnh VRV P2-T5	Đã Phê duyệt	Đang TT
19	29/11/2023	HT VRV	Tờ Trình sửa máy lạnh VRV P2-T5	Đã Phê duyệt	Đang làm HĐ
20	29/11/2023	HT PCCC	Tờ Trình mua đèn cs sự cố, exit hành lang	Đang trình	

I. Thống kê công việc trong tháng

NHẬT KÝ KỸ THUẬT THÁNG 11 NĂM 2023							
STT	Nội Dung Công Việc	Khu vực	Định kỳ	Phát sinh	Hoàn thành	Tồn đọng	Ghi Chú
I. CÔNG CỘNG							
1	Checklist định kỳ hệ thống	Công cộng	102	0	<u>102</u>	0	
2	Bảo trì bảo dưỡng định kỳ	Công cộng	6	0	<u>6</u>	0	
3	Ghi chỉ số điện nước	Công cộng	28	0	<u>22</u>	6	
4	Hệ thống điện trung tâm (MSB, Busway, tủ phân phối...)	Công cộng	1	2	<u>3</u>	0	
5	Hệ thống chiếu sáng công cộng/ biển bảng	Công cộng	0	46	<u>45</u>	1	
6	Hệ thống Máy phát điện	Công cộng	1	1	<u>2</u>	0	
7	Hệ thống điện nhẹ (Loa PA, Camera, Access Control, internet,...)	Công cộng	0	4	<u>4</u>	0	
8	Hệ thống PCCC	Công cộng	1	4	<u>5</u>	0	
9	Hệ thống bơm (Bơm PCCC, nước sinh hoạt, hồ pit,...)	Công cộng	0	67	<u>67</u>	0	
10	Hệ thống Cấp thoát nước/XLNT	Công cộng	0	20	<u>20</u>	0	
11	Hạ tầng cơ sở (Cửa, khóa, tường, trần, sàn,...)	Công cộng	0	34	<u>29</u>	5	
12	Hệ thống Car-Parking (Cài đặt/chỉnh sửa thẻ xe, xử lý sự cố,...).	Công cộng	0	0	<u>0</u>	0	
13	Hệ thống Thang máy	Công cộng	0	4	<u>4</u>	0	
14	Hệ thống Máy lạnh	Công cộng	0	2	<u>1</u>	1	
15	Hệ thống Thông gió	Công cộng	0	0	<u>0</u>	0	
16	Hệ thống Hồ bơi	Công cộng	1	13	<u>14</u>	0	
17	Thiết bị công cụ phục vụ chung (WC, VP, vui chơi trẻ em, gym, thư viện..)	Công cộng	0	2	<u>2</u>	0	
18	Khác	Công cộng	108	71	<u>176</u>	3	
Tổng cộng:			<u>248</u>	<u>270</u>	<u>502</u>	<u>16</u>	

II. HỖ TRỢ CƯ DÂN							
1	Cấp/ thoát nước	Căn hộ		8	<u>7</u>	1	
2	PCCC (Tín hiệu báo cháy,...)	Căn hộ		0	<u>0</u>	0	
3	Mạng viễn thông	Căn hộ		0	<u>0</u>	0	
4	Chiếu sáng/ Ổ cắm	Căn hộ		14	<u>13</u>	1	
5	Điều hòa không khí	Căn hộ		6	<u>6</u>	0	
6	Thông gió	Căn hộ		0	<u>0</u>	0	
7	Video/ Audio phone	Căn hộ		8	<u>7</u>	1	
8	Hệ cửa	Căn hộ		9	<u>9</u>	0	
9	Thiết bị vệ sinh	Căn hộ		6	<u>6</u>	0	
10	Tường/vách (nứt/thấm/sơn)	Căn hộ		1	<u>1</u>	0	
11	Thấm	Căn hộ		21	<u>21</u>	0	
12	Sàn, Trần	Căn hộ		1	<u>1</u>	0	
13	Khác	Căn hộ		35	<u>30</u>	5	
Tổng cộng:				109	101	8	
TOTAL = (I + II)				248	379	603	24

B. CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
4. Trung Thế (RMU-MBA)		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết bảo hành từ nhà cung cấp thiết bị	- EVN- Điện Lực TP. Thủ Đức quản lý, vận hành
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu chuyên nghiệp	
3	Thuộc trách nhiệm quản lý của: Chủ Đầu Tư/BQLTN - CĐT đã gửi hồ sơ lên Điện lực để xin phép chấp thuận nhận bàn giao tài sản hệ thống điện cho EVN TP. Thủ Đức quản lý, chịu trách nhiệm duy tu + vận hành + bảo dưỡng + sửa chữa ...	

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
4	Công tác thực hiện: - Kiểm tra checklist hàng ngày	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến EVN (nếu có)
5	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Hệ thống hoạt động bình thường	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến EVN (nếu có)
5. Hệ Thống Điện Hạ Thế (MSB/ Bus Way/ Tủ Phân Phối, Chiếu Sáng ...)		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết thời hạn bảo hành	
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu chuyên nghiệp	- BPKT đang xúc tiến liên hệ và làm việc với 3 đơn vị IMS, Tam Phát, Nhật Hạ để khảo sát báo giá chi phí bảo trì bảo dưỡng năm 2023
3	Thuộc trách nhiệm quản lý của: Chủ Đầu Tư/BQLTN - BQT đã gửi hồ sơ lên Điện lực để xin phép chấp thuận nhận bàn giao tài sản hệ thống điện (tủ đồng hồ điện kế công cộng và cư dân) cho EVN TP. Thủ Đức quản lý, chịu trách nhiệm duy tu + vận hành + bảo dưỡng + sửa chữa ... do Công ty điện lực xác nhận. → Liên quan tủ điện đồng hồ căn hộ.	- Đề xuất CĐT/BQT cung cấp thông tin Biên Bản Bàn Giao giữa CĐT/BQT và EVN- Điện lực TP. Thủ Đức
4	Công tác thực hiện: - Kiểm tra checklist hàng ngày	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT/EVN (nếu có)
5	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Hệ thống hoạt động bình thường	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)
6	Trục Busway: - Hệ thống hoạt động bình thường - Ngày 27-28/11/2023 Điện lực Thủ Đức kiểm tra hệ thống busway và Scan nhiệt hệ thống của 05 tháp và phòng MSB -> Hệ thống trục busway bình thường tại thời điểm kiểm tra.	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
7	Tủ phân phối, Tủ điện tầng: <ul style="list-style-type: none"> Hệ thống hoạt động bình thường. 	<ul style="list-style-type: none"> Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT/ EVN (nếu có)
8	Chiếu sáng, đèn Exit, đèn Emergency: <ul style="list-style-type: none"> Hệ thống chiếu sáng tòa nhà <ul style="list-style-type: none"> Ngày Kiểm tra, cài đặt timer cho hệ thống chiếu sáng khu vực hành lang và khu vực hầm xe ON lúc 17h15 Thông kê báo cáo theo dõi hư hỏng timer đèn hành lang. Ngày 01 đến 30/11/2023 KT thay 04 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 04 đèn led 9w cho hành lang Tháp T1. Ngày 01 đến 30/11/2023 KT thay 05 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 04 đèn Led 9w cho hành lang Tháp T2 Ngày 01 đến 30/11/2023 KT thay 06 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 01 đèn Led 9w cho hành lang Tháp T3 Ngày 01 đến 30/11/2023 KT thay 02 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 01 đèn led 9w cho hành lang Tháp T4 Ngày 01 đến 30/11/2023 KT thay 12 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 01 đèn Led 9w cho hành lang Tháp T5 Thay đèn chiếu sáng 1,2m cho khu vực hầm xe P2, M, P3 tổng 10 đèn Cải tạo thay đèn phòng Gym, Yoga, sảnh thang máy khu chức năng tổng số 37 đèn âm trần 15W, 01 đèn led 9W cho chốt bảo vệ Giang văn Minh. Hệ thống chiếu sáng hoạt động bình thường Hệ thống đèn chiếu sáng sự cố Exit – Emergency <ul style="list-style-type: none"> Kiểm tra đèn Exit, Emergency định kỳ theo lịch vận hành Kiểm tra xử lý, gia cố, thay thế đèn exit, emergency bị rớt, hư hỏng. 	<ul style="list-style-type: none"> Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có) BPKT thống kê đèn hành lang hư hỏng lấy báo giá trình BQT phê duyệt chi phí mua đèn thay thế để đảm bảo vận hành. BPKT đã thống kê số lượng hư hỏng lấy báo giá trình BQT phê duyệt chi phí mua đèn sự cố hành lang và đèn EXIT cho khu vực hành lang các tháp. Hạng mục đèn sự cố thang bộ hư hỏng 310/320 BPKT đã báo cáo BOC đề xuất cải tạo từ đèn sự cố từ đèn 0,6m sáng đèn sự cố mắt ếch để đảm bảo khi có sự cố trong tòa nhà

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<p>→ BPKT đã kiểm tra và thống kê hiện tại hư hỏng đèn</p> <ul style="list-style-type: none"> + Emergency của hành lang 05 tháp 13/240 cái (hư 13 cái) từ P1 lên 25 + Exit hành lang 05 tháp 16/322 cái (hư 16 cái) từ P1 đến 25 + Emergency thang bộ 05 tháp 310/320 cái (hư 310 cái) từ P1 lên 25 <p>➤ BPKT đã thống kê số lượng hư hỏng lấy báo giá trình BQT phê duyệt chi phí mua đèn sự cố hành lang và đèn EXIT cho khu vực hành lang các tháp.</p> <p>➤ Hạng mục đèn sự cố thang bộ hư hỏng 310/320 BPKT đã báo cáo BOC đề xuất cải tạo từ đèn sự cố từ đèn 0,6m sáng đèn sự cố mắt ếch để đảm bảo khi có sự cố trong tòa nhà</p>	
6. Máy phát điện (MPĐ)		
Thời hạn bảo hành:		
- Đã hết thời hạn bảo hành		
Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:		
- Hiện tại đã ký hợp đồng với nhà thầu DP-Consunting thời hạn hợp đồng.Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023		
Công tác thực hiện:		
<ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra checklist hàng ngày. - Kiểm tra dầu hàng ngày. - Kiểm nước làm mát hàng ngày. - Kiểm tra, châm thêm nước bình ắc quy định kỳ hàng tuần 		- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT (nếu có)
Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:		Đề xuất BQT:
<ul style="list-style-type: none"> - Báo cáo bảo trì MPĐ quý 03/2023 ngày 16/09 ghi nhận 04 bình acquy máy phát điện 02 bị hư hỏng cần thay thế (dung lượng bình giảm 60% Ah) 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ BPKT đã báo BQT và liên hệ nhà thầu DP vào kiểm tra đánh giá hư hỏng thiết bị ECU-7 và hướng xử lý. ▪ BPKT đã lấy báo giá thay thế bộ ECU-7 của MPĐ 01 và tình trạng hư 4 bình

- Ngày 30/10 nhà thầu DP đã thay bộ sạc bình acquy cho MPĐ 01 theo HD đã được ký với BQT. Cũng trong ngày 30 nhà cung cấp acquy Đại Thăng cũng đã giao 4 bình acquy thay cho MPĐ 01 theo HD đã được ký với BQT.

- Ngày 31/10 ghi nhận ECU-7 của MPĐ 01 bị lỗi "missing data", MPĐ không hoạt động được, BPKT đã liên hệ nhà thầu DP qua kiểm tra bộ ECU-7 => nhà thầu DP sau khi kiểm tra bằng phần mềm chuyên dụng của hãng đánh giá ECU-7 bị hư hỏng. Đề xuất cần thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống máy phát điện.

- Số lượng dầu tiêu hao trong tháng cho **03 máy phát điện:**

- **175 lít**
- Tổng lượng dầu còn lại tính đến ngày 30/11/2023 là **10.615 lít**
- Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 100% tải (ước tính):
- **9 Giờ/máy đối với máy 2000KVA**
- Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 75% tải (ước tính):
- **12 Giờ/máy đối với máy 2000KVA**
- Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 50% tải (ước tính):
- **18 Giờ/máy đối với máy 2000KVA**
- Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 25% tải (ước tính):
- **35 Giờ/máy đối với máy 2000KVA**

- Hệ thống Máy phát điện hoạt động ổn định (2/3 máy hoạt động bình thường), Hệ thống 3 MPĐ hòa đồng bộ với nhau cung cấp tải cho khu vực Công cộng và căn hộ The Vista

• **THÔNG SỐ THAM KHẢO MÁY 2000 KVA: (Căn cứ catalog máy phát MTU)**

25% tải = 101 lít/giờ/máy

50% tải = 201 lít/giờ/máy

75% tải = 302 lít/giờ/máy

acquy của máy phát điện 02 để trình BQT phê duyệt sửa chữa để cho máy phát hoạt động ổn định khi có sự cố

- BPKT đang thực hiện trình phê duyệt sửa chữa theo quy định

100% tải = 403 lít/giờ/máy	
7. Thang Máy Khách – Thang Hàng.	
Thời hạn bảo hành: - Đã hết thời hạn bảo hành	
Thời hạn hợp đồng bảo trì: - Đã ký hợp đồng bảo trì với nhà thầu Schindler: Thời hạn hợp đồng từ ngày 01/12/2021 đến 31/03/2024	
Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: Tháp T1: 1. Thang PL1 (L1): ⇒ Ngày 04/11/2023 BPKT nhận thông tin bảng gọi ngoài tầng thang L1 không hoạt động. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra đường tín hiệu bảng gọi ngoài thang L1, kiểm tra nút gọi ngoài, kiểm tra đường LON (đường tín hiệu hồ cho bảng gọi ngoài), Kiểm tra cổng LON trên board tủ điều khiển => Cháy cổng LON trên board tủ điều khiển, Schindler thay mới cổng LON và cho thang hoạt động lại. ⇒ Ngày 30/11/2023 BPKT nhận thông tin thang L1 không hoạt động dừng tầng 3. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra mạch an toàn và lịch sử lỗi, Thang báo quá nhiệt phòng máy, kiểm tra cảm biến nhiệt, jack cảm biến (Quạt phòng máy hư hỏng không chạy) => Đợi phòng máy hạ nhiệt cho thang hoạt động lại 2. Thang SL16 (L4): ⇒ Ngày 17/11/2023 BPKT ghi nhận thang dừng tầng P1. Schindler kiểm tra nguyên nhân do chất hàng không đều dẫn đến bị nghiêng cabin (lỗi cửa P1). ⇒ Schindler trả thang hoạt động lại bình thường. 3. Thang SL16 (L4):	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT (nếu có).

- ⇒ Ngày 01/11/2023 BPKT nhận thông tin bảng gọi ngoài tầng thang L4 tầng 21 không hoạt động. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra đường tín hiệu bảng gọi ngoài tầng L4 tầng 21, Kiểm tra boar hiển thị => Hư boar hiển thị (board LONDYIO quản lý tín hiệu ngoài tầng), Schindler thay mới 1 boar hiển thị ngoài tầng 21 và cho thang hoạt động lại.
- ⇒ Ngày 21/11/2023 BPKT nhận thông tin thang L4 không hoạt động tầng P3. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra mạch an toàn và lịch sử lỗi, kiểm tra cửa tầng P3, kẹt rác cửa cabin => Vệ sinh lại cửa cabin, sill cửa cho thang hoạt động lại

Tháp T4:

4. Thang PL10 (L3):

- ⇒ Ngày 27/11/2023 Thang dừng hoạt động tầng 5, BPKT liên hệ Schindler kiểm tra mạch an toàn và lịch sử lỗi => thang báo lỗi contact hành trình thẳng.
- ⇒ Schindler thực hiện kiểm tra lại thẳng máy kéo, cân chỉnh cuộn thẳng và đưa thang hoạt động lại.

Tháp T5:

5. Thang PL15 (L1):

- ⇒ Ngày 06/11/2023 BPKT nhận thông tin thang hoạt động rung lắc. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra cabin, kiểm tra đối trọng, Kiểm tra shoe dẫn hướng cabin => Schindler kiểm tra cân chỉnh lại shoe dẫn hướng cabin và cho thang hoạt động lại.

6. Thang PL14 (L2):

Ngày 18/11/2023 BPKT nhận thông tin thang L2 không hoạt động dừng tầng G. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra mạch an toàn và lịch sử lỗi, lỗi thẳng => Schindler thực hiện kiểm tra lại thẳng máy kéo, cân chỉnh cuộn thẳng và đưa thang hoạt động lại.

<p>7. Thang PL20 (L4):</p> <p>⇒ Ngày 17/11/2023 BPKT nhận thông tin thang L4 không hoạt động tầng 12B. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra cửa tầng 12B, cấp liên động cửa tầng 12B bị rớt=> Schindler kiểm tra lại cửa tầng, kết nối lại cấp liên động và cho thang hoạt động lại</p> <p>8. Thang SL28 (Thang máy kính):</p> <p>⇒ Ngày 08/11/2023 BPKT nhận thông tin hộp hiển thị trong cabin bị bung. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra bảng hiển thị, hộp cop bị bung ra=> Schindler kiểm tra gắn lại hộp hiển thị và hộp cop trong cabin và cho thang hoạt động lại</p>	
<p>Bảo trì định kỳ và cân chỉnh các thang bị rung lắc hệ thống thang máy tháng 12/2023: Từ ngày 01/12 đến 16/12/2023</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bảo trì định kỳ thang máy L1, L3, L4 tháp T1 các ngày 01, 04, 06/12/2023 - Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4, tháp T2 các ngày 01, 04, 05, 06/12/2023 - Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T3 các ngày 12, 14, 15/12/2023 - Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T4 các ngày 07, 08, 13/12/2023 - Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T5 các ngày 11, 12, 13/12/2023 - Bảo trì thang máy Office PL28 ngày 16/12/2023 	
<p>8. Hệ thống Báo cháy</p>	
<p>Thời hạn bảo hành:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đã hết thời hạn bảo hành từ nhà thầu 	
<p>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</p>	

<ul style="list-style-type: none"> - Đã ký hợp đồng bảo trì với nhà thầu Anh Nguyên thời hạn hợp đồng từ 01/01/2023 đến 31/12/2024 	
<p>Công tác thực hiện:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Checklist kiểm tra hệ thống hàng ngày. - Kiểm tra xử lý báo cháy trong căn hộ, khu công cộng 	<ul style="list-style-type: none"> - Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT - BPKT đã làm Hợp đồng với nhà thầu sau khi BQT phê duyệt chi phí
<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhà thầu Anh nguyên thực hiện bảo trì hệ thống báo cháy khu vực công cộng và thay thế các đầu báo căn hộ, công cộng hư hỏng trong báo cáo sau bảo trì Quý I/2023 - Hiện tại 2 tủ báo cháy tại FCC tồn đọng 87 lỗi trouble lỗi liên quan đến thiết bị trong đó tủ số 1 có 40 lỗi, tủ số 2 có 47 lỗi. - Ngày 30/11/2023 BQL thực hiện kiểm tra liên động hệ thống báo cháy tại tháp T4. Hệ thống hoạt động bình thường đúng theo kịch bản - Trong tháng 11 xảy ra 16 lần báo cháy trong đó 06 lần xảy ra ở khu vực công cộng hành lang thang máy các tháp, 10 lần xảy ra trong căn hộ, nguyên nhân do nấu ăn và đầu báo bám bụi BPKT và BV đã kiểm tra vệ sinh đầu báo, reset hệ thống, không có thiệt hại phát sinh. <p>➤ Sau khi bảo trì hệ thống hoạt động bình thường</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Trong đợt bảo trì tháng 09 kết thúc nhà thầu sẽ thống kê các hạng mục hư hỏng sau bảo trì để BQL trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa
<p>9. Hệ thống Chữa cháy</p>	
<p>Thời hạn bảo hành:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đã hết bảo hành. 	
<p>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp từ sau ngày 31-01-2022 	<ul style="list-style-type: none"> - BPKT đang xúc tiến liên hệ nhà thầu Anh Nguyên, Alo Thợ, Trường Nguyên để thực hiện bảo trì đối với hệ thống bao gồm hệ thống bơm, vale và hệ thống quạt.
<p>Công tác thực hiện:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra checklist bình chữa cháy hàng tháng. - Kiểm tra lăng và vòi chữa cháy để đảm bảo số lượng luôn đủ và đúng. 	<ul style="list-style-type: none"> - Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT

<ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra mực nước bể chữa cháy tầng P1 và tầng mái hàng ngày. - Kiểm tra phòng bơm Drencher, Spinkler P1 và tầng mái hàng ngày. 	
<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ngày 16/09/2023 trong quá trình kiểm tra hệ thống bơm chữa cháy tầng P1, BPKT ghi nhận 02 bơm chữa cháy trung chuyển cấp nước bồn tầng mái tháp T3, 4, 5 bị Trip MCCB và dòng rò 42mA kiểm tra nguyên nhân bơm TF-1-3 bị chạm 02 cuộn dây và chạm vỏ động cơ, bơm TF-1-4 bị chạm vỏ cuộn dây và động cơ - Ngày 20/11/2023 nhà thầu đã sửa hoàn thiện 02 bơm chữa cháy đã được BQT phê duyệt, hệ thống hoạt động Auto 4/4 bơm trung chuyển cho bồn tầng mái các tháp T1, 2, 3, 4, 5 - Ngày 30/11/2023 BPKT kiểm tra liên động hệ thống FACP với hệ Drencher, Spinkler. Kết quả hệ thống liên động bình thường. <p>➤ Hệ thống hoạt động auto bình thường.</p>	
<p>10. Hệ thống loa thông báo công cộng (PA)</p>	
<p>Thời hạn bảo hành:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đã hết hạn bảo hành và chưa có nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp 	<ul style="list-style-type: none"> - BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát (DHP) kiểm tra báo giá bảo trì hệ thống PA.
<p>Công tác thực hiện:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Checklist kiểm tra hệ thống hàng ngày. - Kiểm tra phát thông báo hàng tuần 	<ul style="list-style-type: none"> - Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT
<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ngày 15/07/2023 nhà thầu Duy hòa Phát kiểm tra ghi nhận lỗi bộ Controller Bosch của hệ thống PA công cộng. - Ngày 15/07/2023 nhà thầu Duy hòa Phát kiểm tra ghi nhận lỗi của hệ thống PA căn hộ. <ul style="list-style-type: none"> + 2 bộ Amply mất nguồn 220 VAC + 01 bộ Router Bosch đang báo lỗi + Bộ lưu điện UPS theo khuyến cáo từ nhà sản xuất sau 3 năm cần thay thế (2018) 	<p>Đề xuất BQT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BPKT đã báo BQT và liên hệ nhà thầu DHP vào kiểm tra đánh giá hư hỏng và hướng xử lý. BPKT đã lấy báo giá thay thế từ nhà thầu DHP và trình BQT phê duyệt sửa chữa để hệ thống hoạt động ổn định khi có sự cố

<p>- Ngày 19/09/2023 BPKT liên hệ nhà cung cấp hệ thống PA BOSCH vào kiểm tra báo giá hư hỏng hệ thống PA</p> <p>-Ngày 30/11 BPKT thực hiện kiểm tra hệ thống PA kết hợp hệ thống báo cháy của tòa nhà nhằm đánh giá hoạt động của hệ thống,</p> <p>➤ Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động bình thường.</p>	
<p>11.Hệ thống Camera an ninh (CCTV)</p>	
<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>- Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu</p>	<p>- BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát (DHP) và kiểm tra báo giá bảo trì hệ thống.</p>
<p>Công tác thực hiện:</p> <p>- Theo dõi kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống và kiểm soát an ninh tòa nhà hàng ngày.</p>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</p>
<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hệ thống camera bị chập chờn mất tín hiệu 18 camera-> Ghi nhận từ lúc bàn giao từ NZM theo BBBG. BPKT đã kiểm tra nhưng vẫn chưa khắc phục xong. - Ngày 26/09/2023 trong quá trình trích xuất dữ liệu đầu ghi hệ thống CCTV đầu ghi số 03 BPKT ghi nhận tình trạng đầu ghi hoạt động ghi hình không ổn định có dấu hiệu chập chờn và ghi ngắt quãng không đảm bảo vận hành hệ thống CCTV khi cần truy xuất dữ liệu từ đầu ghi số 03 và số 04 - Ngày 17/10 nhà thầu kiểm tra tình trạng đầu ghi camera số 03 và số 4 kết luận: Đầu ghi số 03 hư hỏng ổ cứng dẫn đến không ghi hình và ghi hình chập chờn, đầu ghi số 04 nhà thầu báo BPKT theo dõi thêm do nghi ngờ hư ổ cứng. - BPKT liên hệ nhà thầu chào giá khắc phục những camera bị hư hỏng của thang máy và sảnh Lễ tân đã được BQT phê duyệt từ NZM để triển khai thực hiện. <p>➤ Đến thời điểm hiện tại hệ thống đầu ghi số 01 và 02 hoạt động bình thường. Đầu ghi số 03 và 04 có thời điểm hoạt động ghi dữ liệu</p>	<p>Đề xuất BQT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BPKT đã báo BQT và liên hệ nhà thầu DHP vào kiểm tra đánh giá hư hỏng và hướng xử lý. BPKT đã lấy báo giá thay thế, cải tạo từ nhà thầu DHP và trình BQT phê duyệt sửa chữa để hệ thống hoạt động ổn định khi có sự cố - BPKT đã trình BQT phê duyệt chi phí thay 02 ổ cứng đầu ghi camera số 03 và 04 để đảm bảo hoạt động ổn định cho hệ thống CCTV

không liên tục. Đang liên hệ nhà cung cấp kiểm tra và báo giá thay thế.	
12.Hệ thống Access (door access, video/audio-phone, door status ...)	
Thời hạn bảo hành: - Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu	- BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát, Thiên Thịnh, Gold tek, Commax, QI kiểm tra, khảo sát, tư vấn cải tạo hệ thống báo giá bảo trì hệ thống.
Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp	
Công tác thực hiện: - Thực hiện kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống.	
Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: Vận hành hệ thống cửa an ninh sảnh thang máy (COMMAX): + Hệ thống trung tâm bị lỗi không kết nối với các đầu Intercom COMMAX ở sảnh thang, khi cài phải cài trực tiếp trên từng đầu intercom Commax ở mỗi tháp + 05 đầu commax cài được thẻ nhưng khi quẹt thẻ không mở được cửa các vị trí P2-T1, P2-T2, P2-T3, M-T3, P2-T4 => Không kiểm soát dữ liệu khi cài đặt và việc cài đặt tốn nhiều thời gian + Ngày 22/08/2023 BPKT ghi nhận CPU máy tính chủ hệ thống Access Control bị lỗi không lên hình, kiểm tra sơ bộ nguyên nhân máy không lên nguồn và có mùi khét. BPKT đã liên hệ nhà thầu QI vào kiểm tra và báo giá Vận hành hệ thống cửa an ninh Access khu tiện ích Gym, tennis, sauna,...: + Có 8 Vị trí: - Thang máy kính (nóc thang) - Cửa GYM tầng G (Tủ P.BQL) - Sauna WC-G (Tủ PKT-T2) - Phòng GYM-P3 (Trong P.Yoga) - Thang gỗ sảnh (Gầm thang T2-P1) - Cửa bãi xe (Gần cột R9 T1-P2)	Đề xuất BQT: - BPKT đã báo BQT và liên hệ nhà thầu QI, DHP, Thiên Thịnh, Goldteck, Commax vào kiểm tra đánh giá hư hỏng và hướng xử lý. BPKT đã lấy báo giá thay thế, cải tạo từ nhà thầu DHP, Thiên Thịnh, Goldteck, Commax và trình BQT phê duyệt sửa chữa, cải tạo để hệ thống hoạt động ổn định khi có sự cố - BPKT đã trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa thay mới CPU hệ thống Access Control trên để đưa hệ thống hoạt động trở lại phục vụ nhu cầu cư dân. - BPKT đã trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa thay mới bộ đọc thẻ từ thang máy L2-T3 hệ thống Access Control các cửa tiện ích phòng gym, yoga, sauna thang máy kính... để đưa hệ thống hoạt động trở lại phục vụ nhu cầu cư dân.

<ul style="list-style-type: none"> - Cửa bãi xe (Gần cột I9 T2-P2) - Bãi xe ra Tennis (Gần cột Q8 T1-P3) <p>=> Không kiểm soát dữ liệu và việc cài đặt tốn nhiều thời gian. Hiện hệ thống đang bị lỗi không cài đặt được.</p> <p>Thẻ từ thang máy cao tầng (Pegasus)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 01 Đầu đọc thẻ thang máy L2-T3 bị lỗi hư hỏng nhận thẻ nhưng không chọn được tầng. <p>-Ngày 31/10 BPKT đã liên hệ nhà thầu vào kiểm tra báo giá sửa chữa hạng mục Access Control các cửa tiện ích phòng gym, yoga, sauna, thang máy kính... và đầu đọc thẻ từ thang máy L2-t3 bị hư hỏng trình BQT phê duyệt sửa chữa.</p> <p>=> Không có hệ thống tập trung, không kiểm soát được dữ liệu đã cài đặt, việc cài đặt và xử lý lỗi mất nhiều thời gian cài đặt và xóa thẻ.</p>	
13.Hệ thống kiểm soát xe (Auto-parking)	
<p>Thời hạn bảo hành:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đã hết hạn bảo hành 	
<p>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp 	<ul style="list-style-type: none"> - Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT - BQL cũng đã thực hiện mời nhà thầu Green Solution và Green Parking thực hiện chào giá thay thế hư hỏng và cải tạo thiết bị hạng mục trên và đưa ra cho hội nghị NCC cho cư dân biểu quyết phê duyệt cải tạo hệ thống trên.
<p>Công tác thực hiện:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cài đặt thẻ, kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống - Cài thẻ từ thang máy cho cư dân -> Theo danh sách lễ tân gửi hằng ngày - Xử lý các thẻ bị lỗi không đi được xe -BPKT ghi nhận tình trạng hư hỏng của barie cổng ra / vào đường Giang Văn Minh. Hiện tại bộ đọc thẻ từ bị yếu không nhận xe và mở barie KT tạm thời reset máy tính để hệ thống hoạt động tạm thời. 	

<p>- Ngày 27/11/2023 BQT đã liên hệ nhà thầu Duy Hòa Phát đã khảo sát hệ thống Carparking để đưa ra phương án sửa chữa, cải tạo hệ thống.</p>	
<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <p>- Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động không ổn định. Do hệ thống đã được đầu tư hơn 10 năm và không được thực hiện bảo trì đầy đủ việc này dẫn đến phần mềm, phần cứng không được bảo trì theo khuyến cáo của nhà cung cấp thêm vào đó BPKT cũng không có đủ kỹ năng, chuyên môn để can thiệp vào phần mềm của hệ thống</p> <p>- Giải pháp tình thế hiện tại là BPKT sẽ cho reset máy tính, nguồn khi có thông tin barie không hoạt động bên cạnh đó cũng cho in danh sách thông tin đăng ký xe cho bảo vệ để hỗ trợ cư dân khi hệ thống bị lỗi.</p>	
<p>14. Thông gió - Điều hòa không khí</p>	
<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>- Đã hết hạn bảo hành</p>	<p>- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp</p>
<p>Công tác thực hiện:</p> <p>- Kiểm tra checklist hệ thống hàng ngày.</p>	
<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <p>- Hiện tại máy lạnh phòng Gym, Yoga và sảnh lễ tân bị chảy nước và báo lỗi máy hoạt động không ổn định đã ghi nhận từ thời NZM bàn giao. BPKT đã trình BQT phê duyệt bảo trì máy lạnh phòng Gym, Yoga, Lễ Tân và VP BQL</p> <p>- Ngày 20-27/11/2023 nhà thầu đã triển khai thực hiện bảo trì máy lạnh Gym, Yoga, VPBQL và Lễ tân theo HĐ đã được ký trước đó.</p> <p>- Ngày 23/11/2023 trong khi thực hiện bảo trì dàn nóng Nhà thầu và KTBQL mở nắp máy dàn nóng VRV tại P2 tháp 5 ghi nhận có vết dầu loang, BPKT đã đề nghị nhà thầu ngưng việc bảo trì và báo cáo BQT chứng kiến sự việc trên, qua kiểm tra ghi nhận cụm dàn nóng VRV cấp cho VPBQL, MPH, BOC, KARAOKE bị xì gas lạnh cụm 03 ống đồng cấp cân bằng. BPKT đã lấy báo giá nhà thầu trình BQT phê duyệt sửa chữa để đảm bảo hoạt động của hệ thống.</p>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</p> <p>- BPKT đã liên hệ nhà thầu lấy báo giá trình sửa chữa hư hỏng cụm dàn nóng VRV tại P2 tháp T5 đang hoàn thiện hợp đồng.</p>

➤ Một số máy lạnh hoạt động bình thường	
15. Hệ thống cấp thoát nước	
Thời hạn bảo hành: - Đã hết thời hạn bảo hành.	
Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:	- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp
Công tác thực hiện: <ul style="list-style-type: none"> - Checklist hệ thống và kiểm tra van giảm áp hàng ngày. - Theo dõi ghi chỉ số nước công cộng hàng ngày - Kiểm tra các phễu thu sàn tầng mái, tầng hầm. - Kiểm tra hệ thống thoát nước tòa nhà khi trời mưa lớn - Kiểm tra khóa các nắp bồn nước khu vực tầng mái hàng ngày - Kiểm tra hệ thống bơm tăng áp tầng mái hàng ngày. - Kiểm tra phòng bơm cấp nước sinh hoạt P1 và bể chứa P1 hàng ngày. 	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT
Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: <ul style="list-style-type: none"> - Tủ điện bơm cấp nước sinh hoạt từ P1 lên mái của tháp T3, T4, T5 bị hư bộ điều khiển, hệ thống không hoạt động auto được. BPKT đang vận hành bằng tay để đảm bảo cấp nước sinh hoạt cho cư dân. - Phòng bơm tầng mái tháp T3 hư 1 bơm tăng áp cho các căn hộ khu vực tầng áp mái. Hiện tại hệ thống chỉ hoạt động 1 bơm làm ảnh hưởng cấp nước cho các căn hộ khi sự cố xảy ra - Phòng bơm tầng mái tháp T4 hiện tại 02 bơm tăng áp khu vực các căn hộ tầng mái bị rò rỉ nước vị trí phốt bơm. - Phòng bơm tầng mái tháp T5 hư 1 bơm tăng áp cho các căn hộ khu vực tầng áp mái. Hiện tại hệ thống chỉ hoạt động 1 bơm làm ảnh hưởng cấp nước cho các căn hộ khi sự cố xảy ra - Bồn nước tháp T2,3,4,5 bị rò rỉ nước và chảy thành dòng gây thất thoát nước và nguy cơ gây hư hại, thấm tường sàn sang các khu vực khác. - Hệ thống đường ống cấp nước lên mái cho bồn nước các tháp t3, T4, T5 bị rò rỉ do vận hành 	Đề xuất BQT <ul style="list-style-type: none"> - Phòng bơm sinh hoạt hầm P1 Bơm cấp nước cho bồn tầng mái Tháp T3, T4, T5 bị hư bộ điều khiển Logo nên hệ thống không hoạt động auto được. BPKT đã lấy báo giá của nhà thầu trình BQT thay thế hư hỏng. - Ống góp bơm nước sinh hoạt thường xuyên bị bục mối hàn. BPKT đã lấy báo giá của nhà thầu trình BQT thay thế hư hỏng. - Hư hỏng 2 bơm tăng áp nước sinh hoạt tháp T3, T5 BPKT đã liên hệ nhà thầu kiểm tra, báo giá trình BQT sửa chữa để đảm bảo vận hành - Hư hỏng khởi động từ bơm cấp nước số 03 tủ điện bơm nước sinh hoạt tháp 3, 4, 5 BPKT đã lấy báo giá thiết bị trình BQT phê duyệt chi phí mua thiết bị thay thế.. - Hư hỏng van điện từ cụm bơm tháp T3, BPKT đang lấy báo giá trình BQT phê duyệt chi phí thay thế thiết bị trên để đảm bảo vận hành.

<p>bằng tay trong thời gian dài -> KTVH tiếp tục theo dõi</p> <ul style="list-style-type: none">- Ngày 20/10/2023 trong quá trình vận hành bơm cấp nước lên bồn tầng mái tháp 3, 4, 5 BPKT ghi nhận bơm số 03 bị nhảy MCCB kiểm tra ghi nhận nguyên nhân do cháy 03 khởi động từ của bơm số 03 làm nhảy MCCB trên.- Hiện tại BPKT đang cách ly bơm số 03 và liên hệ nhà thầu lấy báo giá mua thiết bị khởi động từ và trình BQT thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống.- Ngày 23/10/2023 trong quá trình vận hành hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt vị trí phòng bơm tầng P1 tháp T4 cấp cho bồn nước sinh hoạt tầng mái cụm Tháp T3, T4, T5, BPKT phát hiện van điện từ số 02 bị chảy nước. BPKT kiểm tra nguyên nhân van điện từ số 02 bị chảy nước thân van, do làm việc đóng mở thời gian dài áp lực cao dẫn đến cốt valve bị mài mòn và chảy nước- BPKT đã liên hệ nhà thầu lấy báo giá trình BQT phê duyệt chi phí thay thế.- Ngày 27/11 đến ngày 07/12/2023 nhà thầu ALO THỢ thực hiện vá bồn nước 05 tháp bị rò rỉ theo HĐ đã được BQT ký trước đó. Nhà thầu cung cấp thực hiện vệ sinh các bồn nước tầng mái theo HĐ sau khi sửa chữa.- BPKT đã liên hệ nhà thầu khảo sát bể ngầm chứa nước sinh hoạt cho tòa nhà để lên kế hoạch vệ sinh do bể đã nhiều năm không được vệ sinh ảnh hưởng đến chất lượng nước cung cấp cho cư dân tòa nhà. <p>➤ Hệ thống đang hoạt động với hiện trạng một số bơm và thiết bị hư hỏng nêu trên.</p>		
16.Hệ Thống xử lý nước thải		
1	Thời hạn bảo hành: <ul style="list-style-type: none">- Đã hết thời hạn bảo hành	

2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: Từ 30/09/2023 đến 30/09/2024	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết báo nhà thầu và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT
3	Công tác thực hiện: - Theo dõi nhà thầu vận hành hệ thống hàng ngày.	
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Nhà thầu Vtech đã hỗ trợ thay 01 bơm chìm cho bể điều hòa bị hư được BQT phê duyệt mua mới thay thế và kiểm tra tình trạng hoạt động của bơm. => Hiện tại hệ thống hoạt động bình thường	Đề xuất BQT - Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết báo nhà thầu và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT
17. Hệ thống Hồ bơi		
1	Thời hạn bảo hành: Đã hết thời hạn bảo hành	
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - BQT đã ký hợp đồng vận hành hồ bơi với nhà thầu Lê Gia,	
3	Công tác thực hiện: - Theo dõi/ Giám sát hỗ trợ nhà thầu Lê Gia vận hành hệ thống đảm bảo chất lượng nước hồ bơi.	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Bơm lọc số 2 bị hư motor, guồng cánh - Bình lọc cát hồ bơi ghi nhận hư hỏng 04 bình bị xì nước vị trí thân bình từ Nozomi bàn giao. => Các hạng mục hư hỏng này bàn giao thời Nozomi. Hiện tại hệ thống vẫn đang hoạt động ➤ Hoạt động bình thường đến thời điểm hiện tại	Đề xuất BQT: - BPKT đã liên hệ nhà cung cấp lấy báo giá lấy báo giá của nhà thầu và đang trình BQT phê duyệt thay thế hư hỏng của bơm lọc hồ bơi - BQT đã phê duyệt chi phí sửa chữa bơm lọc hồ bơi BPKT đã liên hệ nhà cung cấp tháo thiết bị mang về sửa chữa.
18. Phần Xây dựng – Kiến trúc		

1	<ul style="list-style-type: none"> - BQLTN sẽ cập nhật lỗi khiếm khuyết, liên quan đến xây dựng báo nhà thầu và BQT để xử lý kịp thời. - Hiện trạng tháng 08 ghi nhận thấm mặt ngoài tòa nhà qua khe khung kính và vách sàn bê tông của căn hộ T3-21.06 khu vực phòng khách và phòng ngủ. - Ngày 11/10/2023 BPKT ghi nhận căn hộ T2-22.06 về tình trạng thấm nước từ khu vực vách kính cửa sổ vào bên trong căn hộ gây hư hỏng trần và thiết bị nội thất. BPKT đã có lên kiểm tra thực tế trên căn hộ. Kết quả kiểm tra và phản hồi của Bằng Viễn là có hiện tượng thấm từ bên ngoài vách kính cửa sổ vào bên trong căn hộ. BPKT đã liên hệ nhà thầu Bằng Viễn qua kiểm tra và báo giá sửa chữa. - Ngày 29/10/2023 BPKT ghi nhận căn hộ T1-23.01 về tình trạng thấm nước từ khu vực vách kính cửa sổ vào bên trong căn hộ gây hư hỏng trần và thiết bị nội thất. BPKT đã có lên kiểm tra thực tế trên căn hộ. Kết quả kiểm tra và phản hồi của Bằng Viễn là có hiện tượng thấm từ bên ngoài vách kính cửa sổ vào bên trong căn hộ. BPKT đã liên hệ nhà thầu Bằng Viễn qua kiểm tra và báo giá sửa chữa - Ngày 18/10/2023 BPKT CBRE đã liên hệ nhà thầu Bằng Viễn qua thực hiện khảo sát hiện trạng tình trạng sơn mặt ngoài của tòa nhà bị hư hỏng, bong rộp và lên phương án xử lý bảo hành theo HĐ các bên đã ký trước đó. - Ngày 20/11 đến ngày 01/12/2023 nhà thầu Bằng Viễn thực hiện bảo hành sơn các khu vực mặt ngoài tòa nhà theo khảo sát trước đó và HĐ giữa các bên. 	<p>Đề xuất BQT:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BPKT đã liên hệ nhà thầu Bằng Viễn cung cấp báo giá trình BQT sửa chữa hư hỏng mặt ngoài căn hộ trên - BPKT đã liên hệ các nhà thầu khảo sát lấy báo giá trình BQT phê duyệt chi phí chống thấm cho các căn hộ T2-22.06 và T1-23.01
---	--	--

4.2 CẬP NHẬT THỰC HIỆN KẾ HOẠCH BẢO TRÌ BẢO DƯỠNG

STT	Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện	Ngày Thực Hiện	Đơn vị Thực Hiện	Ghi chú
1	Hệ thống chữa cháy <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra vận hành bơm chữa cháy - Kiểm tra vệ sinh bơm bù áp - Kiểm tra đồng hồ áp suất - Kiểm tra hệ thống đường ống PCCC - Kiểm tra tủ điều khiển bơm chữa cháy. 	09,20, 30/11/2023	KTBQL	
2	Hệ thống máy phát điện: <ul style="list-style-type: none"> - Vệ sinh phòng máy phát điện. - Kiểm tra bộ sạc acquy cho MPĐ - Kiểm tra châm accu - Kiểm tra nước làm mát - Chạy không tải MPĐ 10 phút 	03, 10, 17, 24/11/2023	KTBQL	
3	Hệ thống BMS: <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra tình trạng thiết bị - Kiểm tra hệ thống, kiểm tra nguồn thiết bị, kết nối giữa hệ thống và điều khiển trung tâm 	7, 8, 9/11/2023	Nhà thầu Anh Nguyên	
4	Hệ thống xử lý nước thải: <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra tình trạng van phao. - Kiểm tra tình trạng van khóa - Kiểm tra bơm chìm 	03,10,17, 24/11/2023	Nhà thầu Vtech	
5	Hệ thống thang máy:	01-16/11/2023	Schindler	

STT	Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện	Ngày Thực Hiện	Đơn vị Thực Hiện	Ghi chú
	- Bảo trì định kỳ hàng tháng theo phạm vi HĐ			
7	Hệ thống tủ điện chiếu sáng Hành lang tầng : - Vệ sinh, siết ốc, kiểm tra hoạt động của timer	16,17,18/11/2023	KTBQL	
8	Hệ thống chiếu sáng khẩn EXIT, EMERGENCY Hành lang: - Kiểm tra xả nguồn, test thời gian xả của pin	30/11/2023	KTBQL	
9	Bảo trì, bảo dưỡng tủ điện tầng mái - Kiểm tra nguồn, vệ sinh thiết bị	16,17,18/11/2023	KTBQL	
10	Bảo trì bảo dưỡng hệ thống chống sét -Kiểm tra sơn sửa, siết ốc cột thu lôi	10/11/2023	KTBQL	
11	Bảo trì bảo dưỡng hệ thống cấp nước sinh hoạt. Sơn sửa hệ thống đường ống cấp nước tầng mái các tháp bằng sơn chống gỉ	22-24/11/2023	KTBQLTN	
12	Bảo trì hệ thống báo cháy FAS Bảo trì hệ thống đầu báo và các thiết bị báo cháy khu vực công cộng. Thay thế thiết bị đầu báo hư hỏng trong căn hồ và khu vực công cộng đã được thống kê trước đó	21-30/11/2023	Nhà thầu Anh Nguyên	

A. DANH MỤC THIẾT BỊ KIỂM ĐỊNH ĐỊNH KỲ

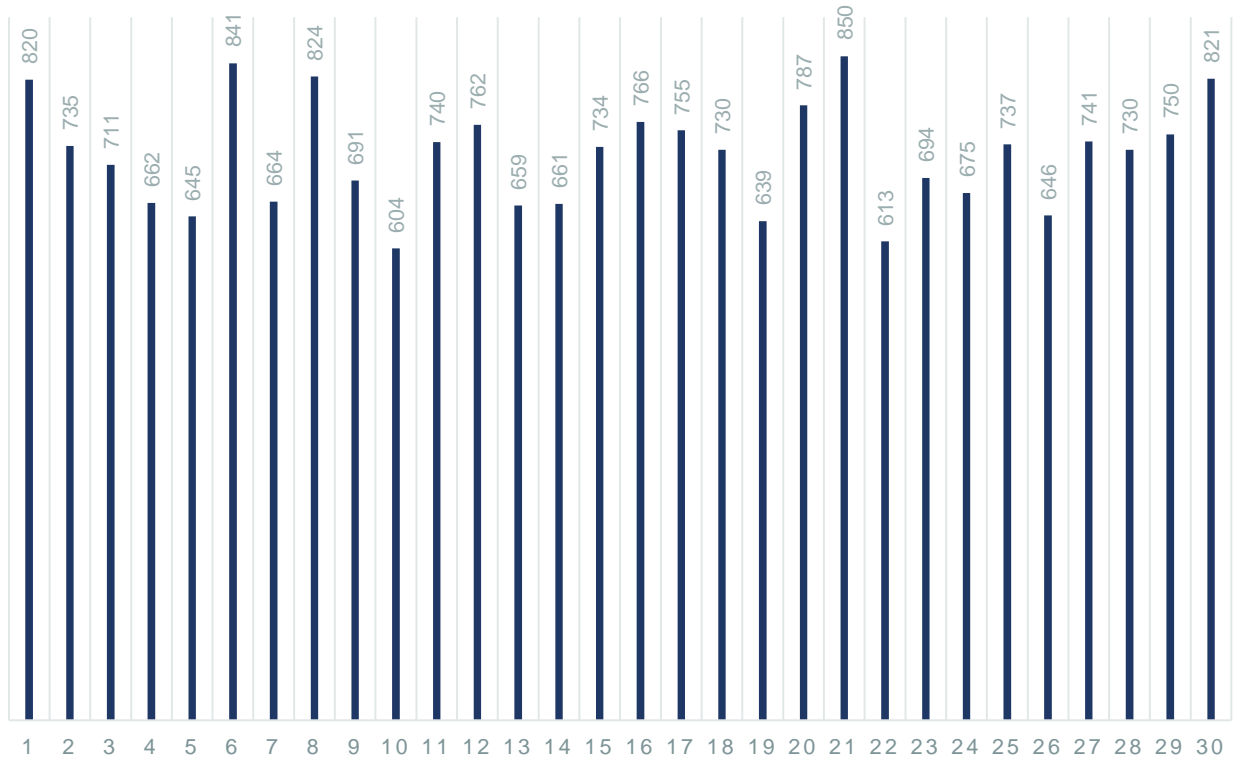
STT	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà Thầu Thực Hiện
		Nội Dung	Số Kiểm Định	Ngày Cấp/Kiểm Định	Ngày Hết Hạn	
1	Thang Máy	Giấy chứng nhận kết quả kiểm định thang máy	<ul style="list-style-type: none"> - Tháp T1: từ số KĐ: 21/16-3811/KĐ26-23 đến 21/16-3814/KĐ26-23 - Tháp T2: từ số KĐ: 21/16-3821/KĐ26-23 đến 21/16-3824/KĐ26-23 - Tháp T3: từ số KĐ: 21/16-3831/KĐ26-23 đến 21/16-3834/KĐ26-23 - Tháp T4: từ số KĐ: 21/16-3841/KĐ26-23 đến 21/16-3844/KĐ26-23 - Tháp T5: từ số KĐ: 21/16-3851/KĐ26-23 đến 21/16-3854/KĐ26-23 - Thang máy OFFICE PL28 số KĐ: 21/16-3883/KĐ26-23 	29/03/2023	29/03/2025	Công ty cổ phần An toàn Kiểm Định 6
2	Hệ Thống Tiếp Địa	Kết quả kiểm tra đo điện trở tiếp địa hệ thống chống sét	16-0188/ĐT/HCM/KDD6-23	20/02/2023	20/02/2024	Công ty cổ phần An toàn Kiểm Định 6
3	Nước Sinh Hoạt	Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại bể tăng mái	KT3-02874AVS3/7 KT3-02874AVS3/8 KT3-02874AVS3/9 KT3-02874AVS3/10 KT3-02874AVS3/11	22/11/2023		Trung tâm kỹ thuật tiêu chuẩn đo lường chất lượng 3 (

STT	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà Thầu Thực Hiện
		Nội Dung	Số Kiểm Định	Ngày Cấp/Kiểm Định	Ngày Hết Hạn	
		Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại tầng căn hộ	KT3-02874AVS3/2 KT3-02874AVS3/3 KT3-02874AVS3/4 KT3-02874AVS3/5 KT3-02874AVS3/6			QUATEST 3)
		Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại bể ngầm	KT3-02874AVS3/1			
4	Nước Hồ Bơi	Phiếu kết quả thử nghiệm	180823-7794 180823-7795	22/08/2023		Viện PASTEUR TP.HCM
5	Xử Lý Nước Thải	Phiếu kết quả thử nghiệm	23.10323	15/09/2023		Công ty TNHH khoa học công nghệ và phân tích môi trường Phương Nam

C. GIÁM SÁT NĂNG LƯỢNG

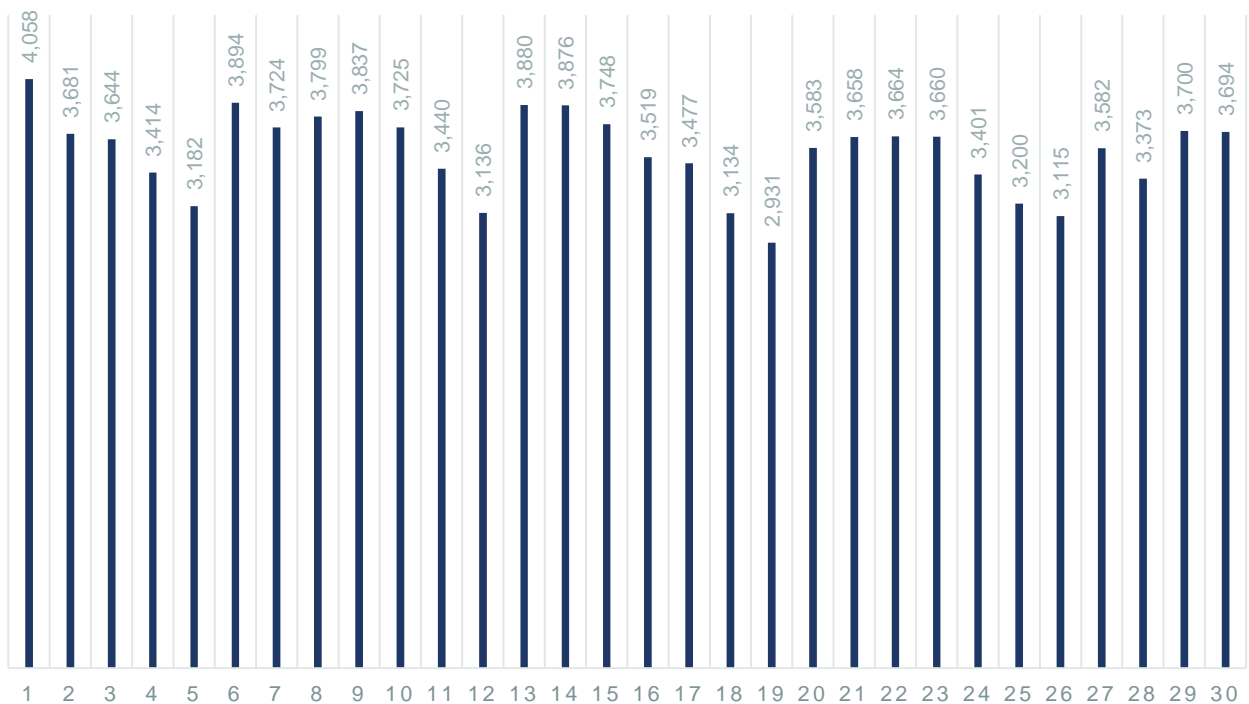
1. Chỉ số năng lượng hàng ngày

CHỈ SỐ NƯỚC TIÊU THỤ THÁNG 11 (M³)

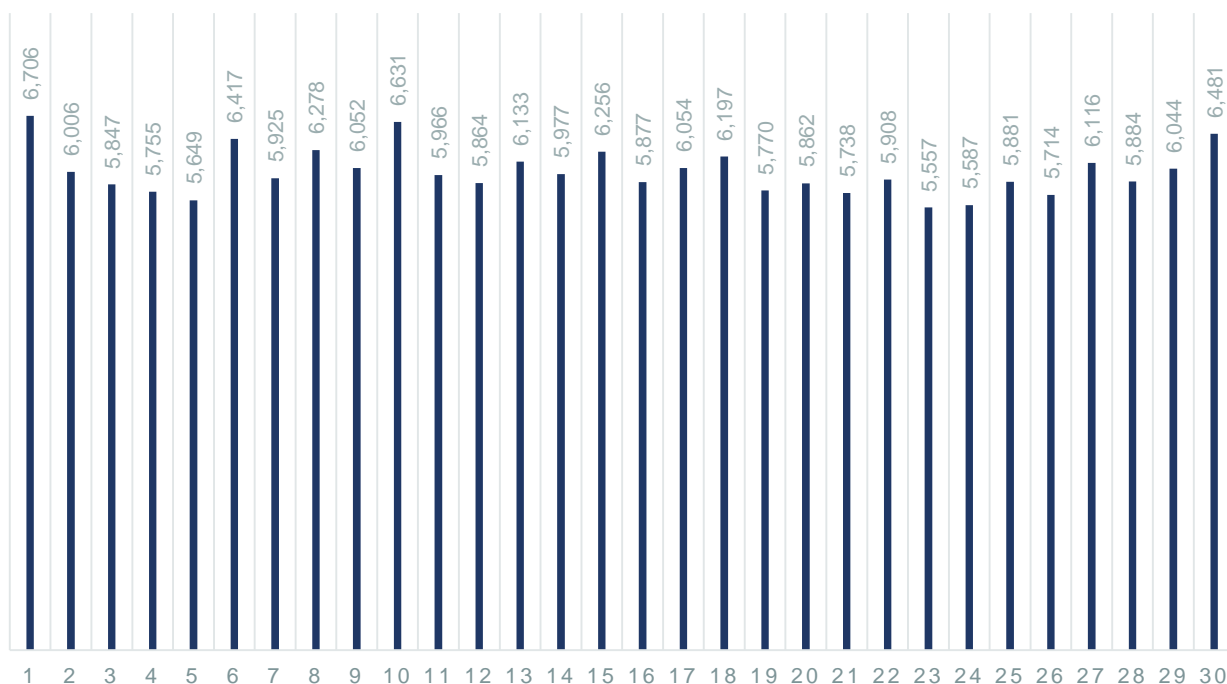


❖ Bồn nước tầng mái tháp T3, T4, T5 bị rò rỉ -> Dẫn đến nước bơm liên tục gây tổn hao nước.

CHỈ SỐ ĐIỆN CÔNG CỘNG T11 MÃ 3044 (KWH)

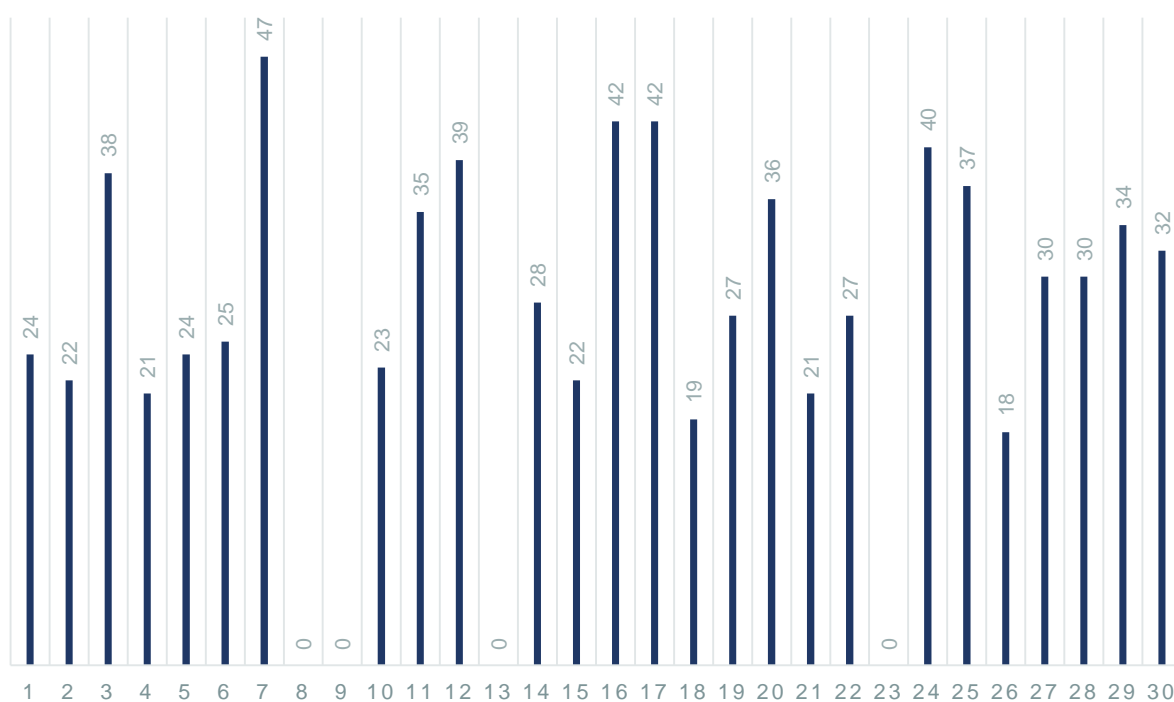


CHỈ SỐ ĐIỆN CÔNG CỘNG T11 MÃ 4046 (KWH)



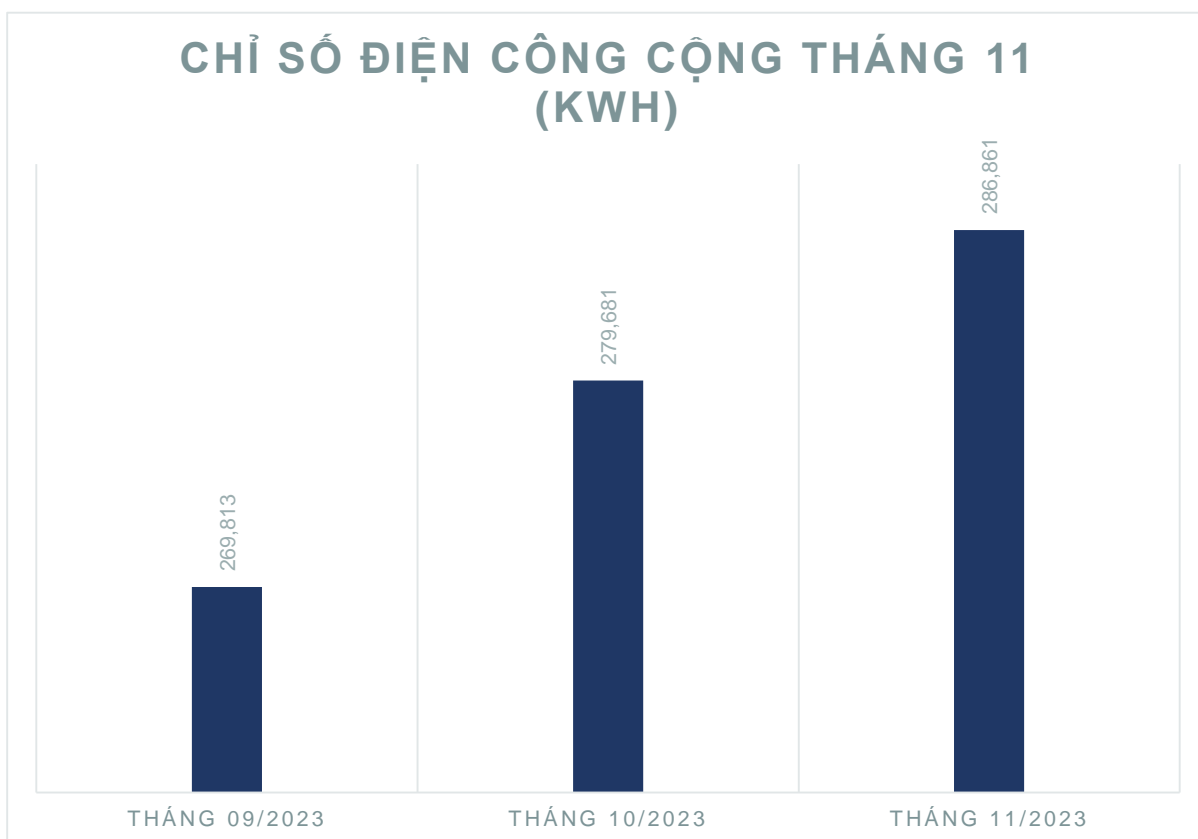
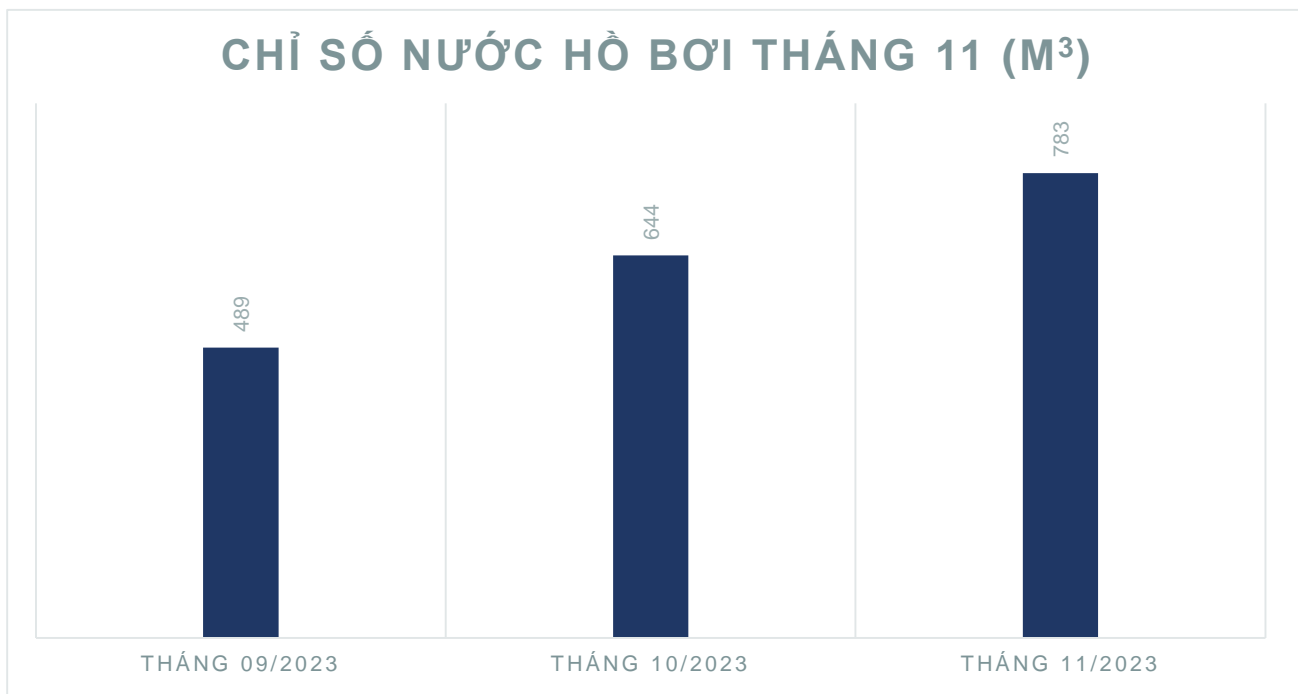
❖ Đồng hồ đo đếm cho khu vực công cộng tòa nhà The Vista An Phú hiện hữu.

CHỈ SỐ TIÊU THỤ NƯỚC HỒ BƠI T11 (M³)

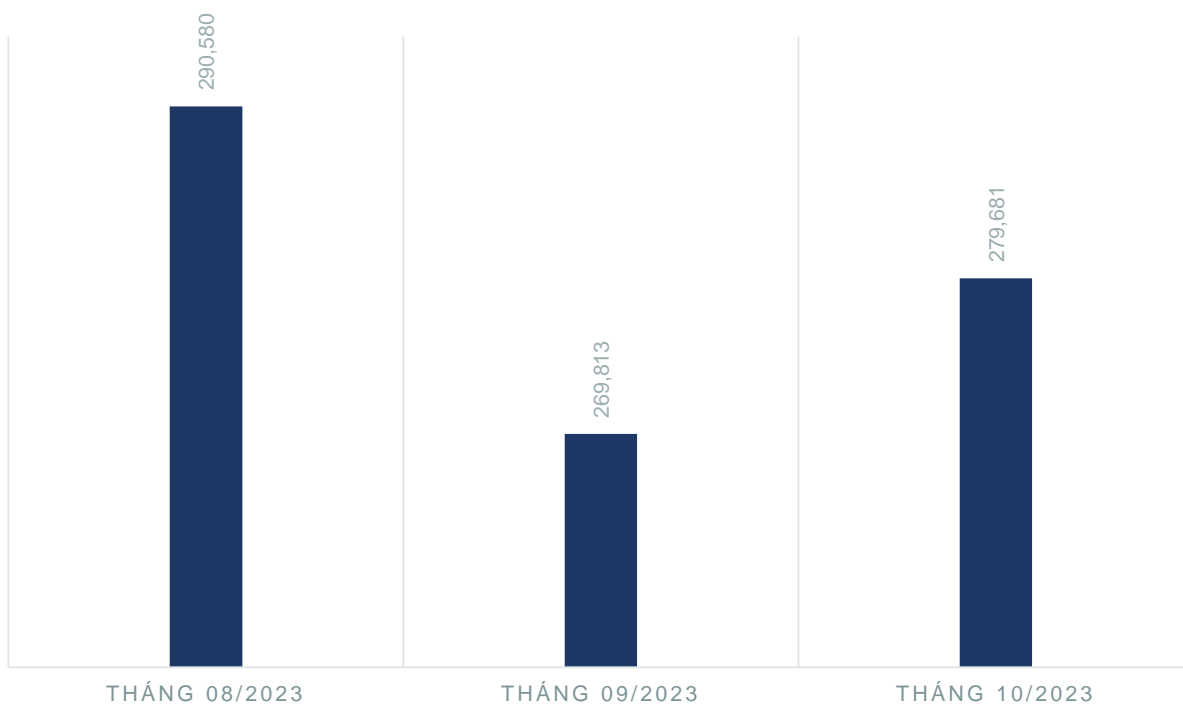


❖ Đồng hồ nước cho khu vực hồ bơi

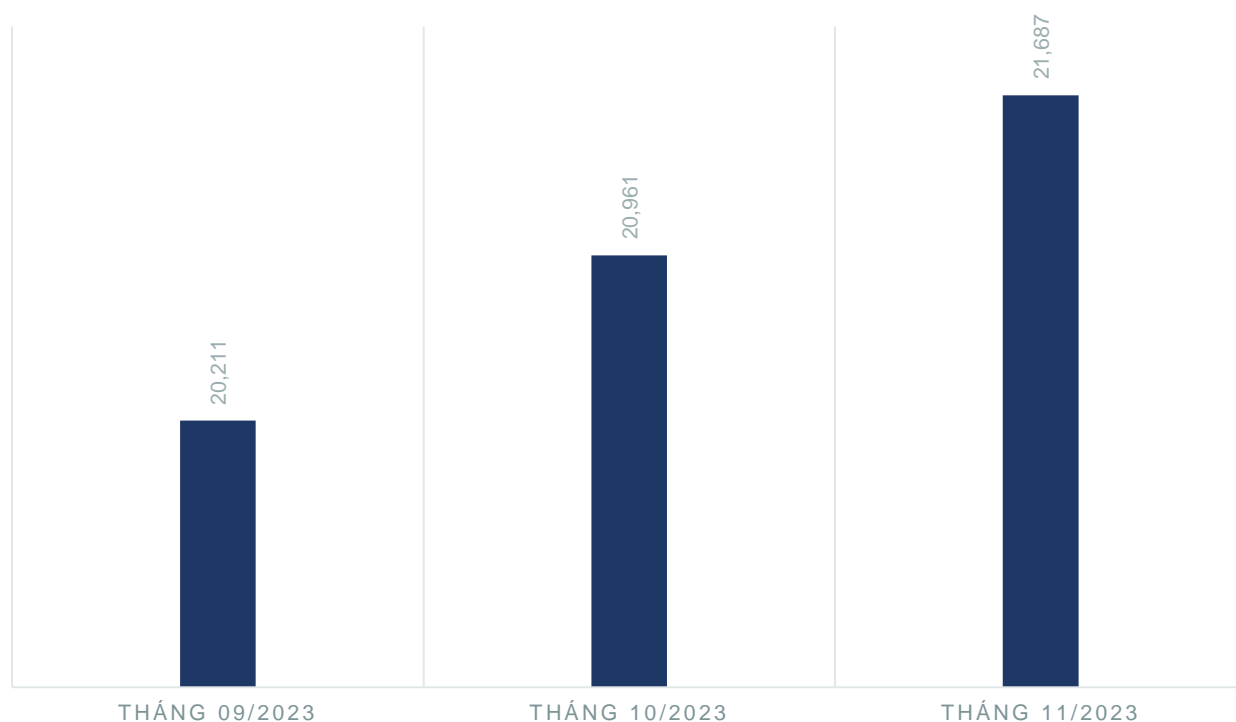
2. Chỉ số năng lượng tháng



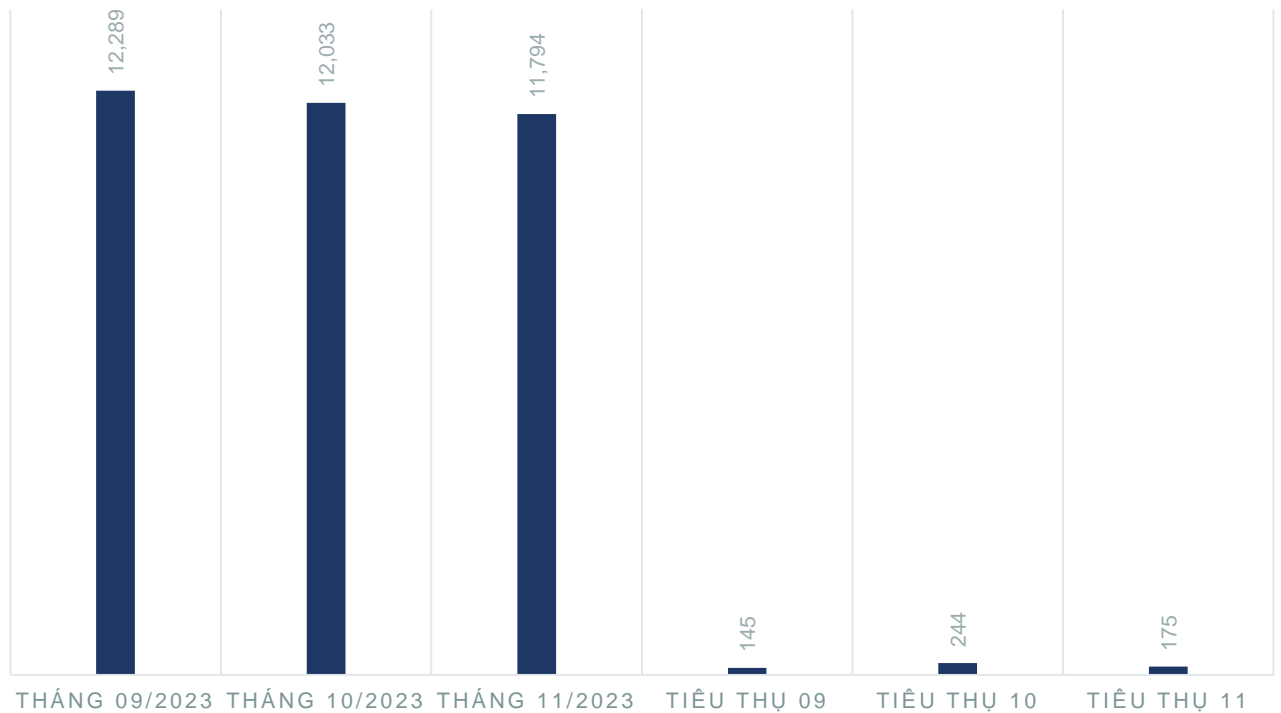
TIÊU THỤ ĐIỆN CÔNG CỘNG THÁNG 10 KWH



CHỈ SỐ NƯỚC TỔNG THÁNG 11 (M³)



CHỈ SỐ TIÊU THỤ DẦU DO MPĐ (LÍT)



D. BÁO CÁO VẬT TƯ TIÊU HAO KỸ THUẬT

1. Vật tư tiêu hao vận hành kỹ thuật

Tháng 11/2023							
STT	Vật Tư	ĐVT	Tồn Đầu Tháng	Nhập	Xuất	Cuối Kỳ	Ghi Chú
1	Đèn led âm trần 15W	Cái	20	0	20	0	
2	Balat 36W philips	Cái	13	0	2	11	
3	Rơ le áp suất	Cái	2	0	1	1	
4	Đèn Led búp 9W	Cái	38	0	11	27	
5	Đèn Philips 6,5W	Cái	48	0	4	44	
6	Silicon	Chai	0	5	2	3	

E. ĐỀ XUẤT VẬT TƯ, CÔNG CỤ DỤNG CỤ CẦN THIẾT CHO VẬN HÀNH

STT	Tên Vật Tư	ĐVT	Số Lượng	Mục Đích Sử Dụng
1	Cao su non (Băng keo lùa)	Cuộn	30	
2	Băng keo điện	Cuộn	30	
3	Silicon A300 trắng đục	Chai	05	
4	Silicon A300 trong	Chai	05	
5	Dây rút nhựa (8 x 400mm)	Bịch	02	
6	Dây rút nhựa (2 x 15mm)	Bịch	02	

4.3 KẾ HOẠCH THÁNG TIẾP THEO 01/12/2023 - 31/12/2023)

STT	HẠNG MỤC	PIC	Tần suất	Tháng	THÁNG 12			
				Tuần	1	2	3	4
A	HỆ THỐNG KỸ THUẬT	Kỹ thuật						
A.1	HỆ THỐNG ĐIỆN	Kỹ Thuật						
A.1.1	Máy phát điện dự phòng	Kỹ Thuật						
1.1	Kiểm tra màn hình hiển thị.	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
1.5	Vệ sinh kiểm tra châm bình accu.	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
1.6	Vệ sinh kiểm tra nước làm mát máy	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
1.7	Vệ sinh kiểm tra tủ điều khiển.	Kỹ thuật	⁶ Tháng	2Q				2Q
1.8	Định kỳ chạy bảo trì máy phát (5p 1 lần)	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
1.9	Kiểm tra mực nhiên liệu (dầu Diesel)	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
2	Kiểm tra, vệ sinh bộ sạc ắc quy	Kỹ thuật	Tháng	M			M	
2.1	Vệ sinh phòng máy phát điện	Kỹ thuật	Quý	Q				
A.1.2	Tủ Phân phối Điện chính (MSB)	Kỹ Thuật						

2.1	Vệ sinh phòng điều khiển,	Kỹ thuật	Quý	Q				
2.2	Kiểm tra tiếp điểm nổi đất thiết bị.	Kỹ thuật	Quý	Q				
2.7	Kiểm tra tình trạng hoạt động và các thông số của tủ điện	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
2.8	Kiểm tra vệ sinh phòng và bên ngoài tủ ATS,MSB, tủ điện tầng, tủ tụ bù.	Kỹ thuật	Quý	M				M
2.9	Kiểm tra các máng dây điện	Kỹ thuật	Quý	Q				
2.10	Kiểm tra tình trạng gỉ sét (sơn lại nếu cần)	Kỹ thuật	Quý	Q				
A.1.3	Hệ thống chiếu sáng, đèn khẩn, đèn thoát hiểm	Kỹ Thuật						
3.1	Kiểm tra và thay thế đèn hư, không sáng	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
3.2	Kiểm tra hệ thống đèn chiếu sáng ngoại vi tòa nhà	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
3.3	Xả bình và kiểm tra hệ thống đèn khẩn cấp Emergency	Kỹ thuật	Tháng	M				M
3.4	Xả bình và kiểm tra hệ thống đèn thoát hiểm Exit	Kỹ thuật	Tháng	M				M
3.5	Kiểm tra tình trạng / vệ sinh máng đèn	Kỹ thuật	Quý	Q			Q	
A.2	HỆ THỐNG QUẠT TẠO ÁP/THÔNG GIÓ, ĐIỀU HÒA HÒA KHÔNG KHÍ	Kỹ Thuật						
1	Vận hành bảo dưỡng,vệ sinh chạy chế độ bằng tay	Kỹ thuật	Tháng	M				M
2	Vận hành bảo dưỡng,vệ sinh quạt thông gió	Kỹ thuật	Quý	Q				
3	Kiểm tra vệ sinh miệng gió cấp,gió thoát	Kỹ thuật	Quý	Q				
5	Kiểm tra tình trạng , thông số làm việc của động cơ	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
6	Kiểm tra vệ sinh thiết bị trong tủ điều khiển/ Siết lại các đầu tiếp điểm.	Kỹ thuật	Quý	Q				
7	Kiểm tra tình trạng lớp sơn nếu cần sơn lại	Kỹ thuật	Quý	Q				Q
8	Kiểm tra giá đỡ, bulon bắt motor	Kỹ thuật	Quý	Q				Q
9	Kiểm tra puli,dây curoa, khớp nối giảm chấn	Kỹ thuật	Quý	Q				

10	Vệ sinh điều hòa không khí khu công cộng, tiện ích	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q	2Q			
A.3	HỆ THỐNG CẤP NƯỚC SINH HOẠT	Kỹ Thuật						
2	Kiểm tra vệ sinh hồ nước ngầm, mái	Kỹ thuật	Năm	Y				
3	Kiểm tra tình trạng hoạt động bơm nước sinh hoạt	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
4	Kiểm tra tình trạng cảm biến mức nước.	Kỹ thuật	Tháng	M			M	
5	Kiểm tra tình trạng đồng hồ nước tổng.	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
6	Kiểm tra tình trạng rò rỉ hệ thống đường ống.	Kỹ thuật	Quý	Q				
7	Kiểm tra khớp nối mềm, tiếng ồn, độ rung.	Kỹ thuật	Quý	Q				
8	Kiểm tra tình trạng bơm tăng áp tầng mái	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
9	Kiểm tra tình trạng hoạt động bộ UV tháp T5	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
10	Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm, bơm tăng áp	Kỹ thuật	Quý	Q			Q	
11	Kiểm tra tình trạng van một chiều	Kỹ thuật	Quý	Q				
12	Kiểm tra tình trạng van tầng.	Kỹ thuật	Tháng	M	M			
A.4	HỆ THỐNG NƯỚC THẢI	Kỹ Thuật						
3	Kiểm tra tình trạng tủ điều khiển và các thông số hoạt động	Kỹ Thuật / Nhà thầu	Ngày	D	D	D	D	D
A.5	HỆ THỐNG THU LÔI CHỐNG SÉT	Kỹ Thuật						
1	Kiểm tra đèn không lưu, kim thu sét	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
A.6	HỆ THỐNG PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	Kỹ Thuật						
A.6.1	Hệ thống báo cháy	Kỹ Thuật						
1	Kiểm tra chuông hệ thống báo cháy.	Kỹ thuật	Tháng	M				M
2	Kiểm tra hệ thống loa báo cháy các tầng	Kỹ thuật	Tháng	M				M
A.6.2	Hệ thống chữa cháy	Kỹ Thuật						

1	Kiểm tra vệ sinh,vận hành bơm điện.	Kỹ thuật	Tháng	M			M	
2	Kiểm tra vệ sinh vận hành bơm bù áp.	Kỹ thuật	Tháng	M			M	
3	Kiểm tra,tiếng ồn,tình trạng giảm chấn	Kỹ thuật	Quý	Q				
4	Kiểm tra đồng hồ áp suất.	Kỹ thuật	Tháng	M				M
5	Vệ sinh phòng bơm PCCC	Kỹ thuật	Quý	Q			Q	
6	Kiểm tra hệ thống bơm PCCC: đường ống, áp lực nước, áp suất, ron đầu bít...	Kỹ thuật	Tháng	M				M
7	Kiểm tra và vệ sinh các bình PCCC	Kỹ thuật	Tháng	M				M
8	Kiểm tra tình trạng cuộn dây dẫn nước, đầu lằng.	Kỹ thuật	Tháng	M				M
9	Kiểm tra thông số dòng điện,điện áp,vệ sinh tủ điều khiển chính.	Kỹ thuật	Tháng	M			M	
A.7	HỆ THỐNG THANG MÁY	Kỹ Thuật						
2	Kiểm tra tình trạng hoạt động của thang	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
3	Bảng gọi tầng trong cabin và tầng	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
4	Kiểm tra đèn chiếu sáng và quạt thông gió thang	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
5	Kiểm tra tín hiệu điện thoại khẩn	Kỹ thuật	Tháng	M				M
A.8	HỆ THỐNG CAMERA QUAN SÁT- ACCESS CONTROL	Kỹ Thuật						
1	Kiểm tra nguồn cung cấp cho camera.	Kỹ thuật	Quý	Q				
2	Kiểm tra tình trạng lưu dữ liệu .	Kỹ thuật	Quý	Q				
3	Kiểm tra vị trí,vệ sinh ống kính camera, hộp bảo vệ	Kỹ thuật	Quý	Q				
4	Kiểm tra vệ sinh màn hình chính, đầu ghi	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
5	Kiểm tra tình trạng làm việc tủ điều khiển, đầu đọc thẻ	Kỹ thuật	Tháng	M		M		
A.9	HỆ THỐNG BMS	Kỹ Thuật						
1	Kiểm tra trạng thái của thiết bị	Kỹ Thuật	Ngày	D	D	D	D	D

2	Bảo dưỡng, vệ sinh thiết bị	Kỹ Thuật / Nhà thầu	Quý	Q		Q		
A.10	HỆ THỐNG BÃI XE THÔNG MINH	Kỹ Thuật						
1	Kiểm tra nguồn cấp	Kỹ thuật	Tháng	M		M		
2	Vệ sinh máy tính	Kỹ thuật	Tháng	M		M		
A.11	HỆ THỐNG HỒ BƠI-HỒ CẢNH (Cá Koi, thác nước)	Kỹ Thuật						
2	Vệ sinh hút cặn, vớt rác nổi, và test nước	Nhà thầu/Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
3	Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm	Kỹ thuật	Tháng	M	M			
4	Kiểm tra tình trạng van khóa.	Kỹ thuật	Tháng	M	M			
A.12	HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC	Kỹ Thuật / Vệ sinh						
A.13	HỆ THỐNG ỐNG TRỤC RÁC	Kỹ Thuật / Vệ sinh						
1	Kiểm tra tình trạng tay nắm cửa, cửa trục rác.	Kỹ Thuật	6 Tháng	2Q			2Q	
2	Kiểm tra thiết bị kỹ thuật phòng trục rác, phòng rác trung tâm	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q			2Q	
A.14	CÁC CÔNG VIỆC KHÁC	Kỹ Thuật						
1	Kiểm tra, rà soát lưu trữ hồ sơ kỹ thuật	Kỹ Thuật	Quý	Q				

4.4 CÁC ĐỀ XUẤT (NẾU CÓ)

- Đề xuất BOC phê duyệt tờ trình mua công cụ dụng cụ kỹ thuật để có đầy đủ phương tiện cho bộ phận kỹ thuật vận hành, bảo trì và sửa chữa nhỏ.
- Đề xuất BOC xem xét phê duyệt sớm tờ trình thay đèn chiếu sáng sự cố và thoát hiểm để đảm bảo an toàn PCCC.
- Đề xuất BOC sớm xem xét và thống nhất phương án sửa chữa hệ thống PA như đề xuất của nhà thầu Chung Tín để đảm bảo an toàn PCCC.
- Đề xuất BOC sớm xem xét và thống nhất phương án cải tạo/ sửa chữa tủ điều khiển bơm nước sinh hoạt và cụm ống góp cấp nước sinh hoạt tháp T3-T4-T5 để an toàn vận hành và cấp nước sinh hoạt cho cư dân.
- Đề xuất BOC sớm xem xét các nội dung đã được ghi chú ưu tiên "Mức 1" trong báo cáo hiện trạng hệ thống kỹ thuật đã được gửi lại BOC ngày 01/12/2023.

V.Quản lý hành chính – CSKH – Mua sắm

Nội dung: Tổng thể hoạt động, các phát sinh liên quan đến công việc hành chính – chăm sóc khách hàng – mua sắm, ý kiến khách hàng BQL Khu dân cư như sau:

5.1 TÌNH HÌNH SỬ DỤNG CYHOME TẠI DỰ ÁN

Stt	Hạng mục	Số liệu
1	SL căn hộ tại dự án	750
2	SL cư dân tại dự án	3215
3	SL cư dân sử dụng Cyhome	890

5.2 YÊU CẦU – KHIẾU NẠI – GIẢI QUYẾT VẤN ĐỀ PHÁT SINH

Stt	Hạng mục	Tình trạng	Số lượng
1	Khiếu nại/phàn nàn	SL tổng khiếu nại	28
2		Đã xử lý	10
3		Đang theo dõi	18

Thông tin chi tiết như sau:

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
01	Phản ánh tiếng ồn do hệ thống thông gió phía somerset	Nguyễn Thị Huyền	T3-02-06	Đã thông báo đến phía Oxygen và nhắc nhở	Theo dõi
02	Phản ánh có nhiều rác khu vực xung quanh Tòa nhà , đặc biệt là Khu vực Somerset	Phan Hoàng Anh Thư	T4-3a-05	Báo bộ phận vệ sinh kiểm tra xử lý	17/11/2023
03	Vòi nước khu vực hồ bơi bị rỉ nước hư, yêu cầu sửa chữa	Nguyễn Đức Nguyên	T4-19-06	Báo cáo bộ phận kỹ thuật kiểm tra	

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
04	Hết thẻ xe nhưng bộ phận An Ninh chỉ ghi vào sổ sổ xe vào mà không viết tạm thẻ giấy đưa cho cư dân, sẽ mất tài sản nếu ai đó cố tình lấy xe của cư dân vì không cần thẻ xe.	Phan Huy Toàn	T1-21-04	BQL đã làm việc với BP. An ninh và có biện pháp khắc phục.	
05	Khu vực đèn hành lang: đèn bị hỏng hay tiết kiệm điện mà ít khi thấy sáng?	Nhiều Cư Dân		BQL đã tổng hợp số đèn bị hỏng và đã gửi tờ trình đến BQT đang chờ phê duyệt.	
06	Cửa kính phía bên ngoài toà nhà không biết có được vệ sinh định kỳ không? rất lâu rồi chưa thấy vệ sinh mặt ngoài cửa kính.	Lê Hà My	T4-18-04	BQL đã làm việc với BP. Vệ sinh và có biện pháp khắc phục các vị trí bẩn, đồng thời lên kế hoạch vệ sinh lau kính mặt ngoài trình BQT.	
07	Hiện tại khu vực vui chơi của trẻ em, có một số thiết bị đã bị hư, có thể gây nguy hiểm cho các bé khi vui chơi. Rất mong ban quản lý cho nhân viên kỹ thuật sửa chữa hoặc thay thế giùm.	Nhiều Cư Dân		BQL đã liên hệ nhà thầu khảo sát báo giá chi phí để trình BQT	
08	Thang máy T3 đến sáng nay vẫn bị sự cố bấm không cần thẻ	Nhiều Cư Dân		Kỹ Thuật Tòa Nhà đã ghi nhận sự việc và báo cáo BQT đề xuất chi phí sửa chữa.	

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
09	Tôi muốn hỏi ai sẽ chịu trách nhiệm khi xảy ra mất mát, hư hỏng tài sản của cư dân ở khu vực đậu xe do tình trạng hư intercom?	Nguyễn Hoàng Giang	T1-08-01	BQL đã phản hồi cư dân: hiện tại khu vực hầm có camera, chốt ra vào có kiểm soát an ninh, bên trong thang máy có camera, đồng thời BQL yêu cầu đơn vị Bảo vệ tăng cường công tác an ninh.	
10	Khu vực phòng rác t3 p1 dơ quá	Nguyễn Trung Kiên	T3-12A-08	Báo bộ phận vệ sinh kiểm tra xử lý	03/11/2023 09:52
11	Tình trạng sân chơi trẻ em rất tệ	Lê Hà My	T4-18-04	Ghi nhận thông tin, trình BQTphương án cải tạo	10/11/2023 09:55
12	Nhà banh trẻ em đã quá cũ kỹ, dơ bẩn hơn 1 năm nay rồi. Đề nghị BQL tiến hành sửa chữa, thay mới lại toàn bộ để có nơi cho các con chơi mỗi ngày. Tại sao sân tennis hay các vị trí khác hư là tu sửa ngay, hoài mà khu vui chơi của trẻ em lại để như vậy?	Võ Thị Lan Phương	T3-12-06	Ghi nhận thông tin, trình BQTphương án cải tạo	08/11/2023 08:04
13	Về phần phản ánh của chị về sự cũ kỹ mất vệ sinh của nhà banh hôm trước. Bên e có nói đang cho khảo sát trình chi phí nên chị có 1 đề xuất về cải tạo khu nhà banh.	Võ Thị Lan Phương	T3-12-06	Ghi nhận thông tin, trình BQTphương án cải tạo	18/11/2023 08:02

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
14	Gạch phòng tắm công cộng chỗ bể bơi bị bung nhiều ngày chưa thấy sửa, vòi nước nóng dự định bảo trì trong bao lâu vậy? trước giờ m chưa thấy bảo trì vòi nước nóng bao giờ, bảo trì gì vậy?	Lê Hà My	T4-18-04	Báo bộ phận vệ sinh kiểm tra xử lý	02/12/2023 14:22
15	Phòng tắm nữ công cộng ở tầng G rất khai, bẩn, rêu mốc, gạch ở cửa thì bung hằn ra r, k biết xin phép bqt đến bao h thì sửa??	Lê Hà My	T4-18-04	Báo bộ phận vệ sinh kiểm tra xử lý	27/11/2023 08:45
16	Hành lang T1, đặc biệt tầng 3a bốc mùi. hôi nhiều quá	Lê Văn Lập	T1-3a-06	Báo bộ phận vệ sinh kiểm tra xử lý	10/11/2023 08:26
17	Phòng chơi/ nhà banh của em bé quá cũ kỹ, không đủ các dụng cụ vệ sinh cần thiết như giấy vệ sinh, đồ chơi bị hư/ rách, banh rất ít... Sân bóng bàn thiết dụng cụ/ thiết bị Sân bi lắc lại thiếu bi.	Nguyễn Ngọc Đoàn Trinh	T1-16-04	Ghi nhận thông tin, trình BQTphương án cải tạo	02/12/2023 14:58
18	Cửa vào khu nhà tắm của nhà vệ sinh nữ hỏng k cần quét thẻ vẫn mở đc, gạch tường, gạch sàn hỏng bong tróc	Lê Hà My	T4-18-04	Ghi nhận thông tin	02/12/2023 14:58
19	i saw this driver smoking at the P3 this morning. and i want to know how MO control this driver. Like issue report or ticket. let me know	Park Jeong Bae	T3-08-05	Báo bộ phận liên quan xử lý sự việc trên	27/11/2023 10:37
20	cửa kính ra vào tại tầng trệt của tháp 1 bị hư, không cần thẻ vẫn ra vào được?!? bảo vệ cũng không có mặt ở đó	Tôn Nữ Thanh Hảo	T1-06-03	Ghi nhận thông tin, đã lên phương án trình sửa chữa	24/11/2023 08:39

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
	vào tầm 23:15 ngày 20/11/2023.				
21	Vòi nước khu vực rửa xe P3 bị rỉ	Trương Minh Thông	T3-07-06	Ghi nhận thông tin	30/11/2023 16:09
22	Về nghị xem xét bảo hành sơn chống thấm toà nhà... chặt cây các căn hộ để cây mọc hư hỏng tường...	Nguyễn Đức Nguyên	T4-19-06	Ghi nhận thông tin	21/11/2023 07:29
23	cửa thang máy tầng G hỏng lâu chưa thấy sửa đóng lại kêu lách cách, mở ra vướng gạch sàn	Dương Thị Hải Yến	T4-20-02	Ghi nhận thông tin, đã lên phương án trình sửa chữa	27/11/2023 10:39
24	Em hỏi BQL intercom của nhà em với biên bản ghi là nghi ngờ hỏng trực chính, em cần trả lời cụ thể là hỏng gì? Khi nào được sửa chữa ạ BQL hiện tại rất bất tiện, hiện tại nhà em chỉ có 2 thẻ thang máy	Nguyễn Thị Huyền	T3-02-06	Ghi nhận thông tin, đã lên phương án trình sửa chữa	28/11/2023 13:03
25	Sauna nữ xuống cấp nhanh do không được bảo trì tốt, gạch sàn chỗ cửa kính bung mấy viên, sàn steam sũng nước, tường nứt gạch. hộp đựng dầu tắm gộp mất nắp lâu, nước hoà cùng lãng phí không xài được nhưng tạp vụ làm ngơ	Lê Nghi Khanh	T3-17-06	Ghi nhận thông tin và lên phương án xử lý	10/11/2023 08:26
26	Thang máy L2 tháp 3 không cần quét thẻ vẫn bấm để tới được tất cả các tầng	Trần Nam Khang	T3-03-06	Ghi nhận thông tin, đã lên phương án trình sửa chữa	10/11/2023 08:41
27	họng rác vẫn bốc mùi hôi lắm, kiểm tra lại nhé, hỏi cô bảo vệ p1 tháp T1 thì sẽ rõ	Lê Văn Lập	T1-3a-06	Báo bộ phận vệ sinh kiểm tra xử lý	28/11/2023 08:08

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
28	Tại sao cửa ra khu Oxygen khóa dây như này? tôi cần sang đó buổi tối rất bất tiện phải đi vòng xa. Trước đây đều dùng thẻ được. Khi nào mới dùng thẻ lại được? BQL tự ý thay đổi không hề lấy ý kiến cư dân có đồng ý hay không	Lê Nghi Khanh	T3-23-05	Đã thông báo phía Oxygen và phản hồi thông tin đến Cư dân	01/12/2023 10:52

5.3 CÔNG TÁC KIỂM SOÁT CHẤT LƯỢNG TẠI DỰ ÁN

STT	Hạng mục	Mô tả hiện trạng	Đề xuất	Ghi chú
I	Triển khai Tài liệu vận hành:			
1	Bố trí folder tham khảo cho CBNV	Đã thực hiện và duy trì. Hiện đang lưu trữ tại VP BQL		
2	Đào tạo tài liệu vận hành	Đã thực hiện. Lễ tân đã được trang bị đầy đủ hồ sơ, biểu mẫu để hỗ trợ Cư dân		
3	Đề xuất chỉnh sửa/bổ sung (nếu có)	Không		
III	Công tác tự kiểm soát chất lượng tại Dự án	<ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra CLDV dự án hàng ngày. - Chẩn chỉnh trang phục, tác phong, ngôn phong của nhân viên dịch vụ. - Yêu cầu có hình ảnh điểm danh, chào ca hàng ngày, hình ảnh thực hiện và hoàn tất công việc. - Có các buổi đào tạo chuyên môn cho nhân viên định kỳ. - Các đơn vị phải thực hiện báo cáo định kỳ theo yêu cầu từ BQL. 		

5.4 BÁO CÁO THỰC HIỆN KẾ HOẠCH VẬN HÀNH TRONG THÁNG

Stt	Nội dung công việc	BP/Người phụ trách	Ngày hoàn thành	Tình trạng thực hiện
1	Thực hiện các tờ trình gia hạn Hợp đồng cho các đơn vị dịch vụ đến hạn	APM		Đang thực hiện
2	Sắp xếp hồ sơ, nhận hồ sơ thi công , chăm sóc khách hàng	Lễ tân		Đang thực hiện
3	Thực hiện kiểm tra, làm việc nhận thông tin đăng ký trên Cyhome	Lễ tân		Đang thực hiện

5.5 KẾ HOẠCH VẬN HÀNH THÁNG TIẾP THEO (Từ ngày 01/12/2023 đến 31/12/2023)

Stt	Nội dung công việc	Ngày dự kiến hoàn thành	BP/Người phụ trách
1	Cải thiện chất lượng các đơn vị dịch vụ		
2	Nâng cao chất lượng dịch vụ, hỗ trợ, thông tin đến cư dân.		



5.6 CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VẬN HÀNH:






BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ QLVH THÁNG					
Stt	Hạng mục	Nhà Cung Cấp	Thời hạn Hợp Đồng	Giá dự tính hàng tháng (bao gồm VAT)	Chi phí tháng(bao gồm VAT)
(Cập nhật sau)					

Lưu ý: bảng chi phí mang tính chất tham khảo và có thể sai số theo tình hình thực tế và một số thay đổi phát sinh.

VI. Một Số Hình Ảnh Hoạt Động Thực Tế Đáng Chú Ý

- Tháng 11/2023

Stt	Nội dung	Hình ảnh
1	Kiểm tra và hướng dẫn công tác PCCC định kỳ cho lực lượng PCCC cơ sở (ngày 30/11/2023)	 
2	Test định kỳ hệ thống chữa cháy tự động của toà nhà (ngày 30/11/2023)	Test HT chữa cháy màn ngăn tầng P2

		 <p>Test HT chữa cháy tự động Sprinkler</p> 
3	Nhân viên hồ diễn tập CNCH hồ bơi	 
4	Xử lí côn trùng, phun thuốc xử lí tại dự án	

5	Thực hiện công tác vệ sinh tại dự án	 
6	Xử lý cảnh quan tại dự án	 

VII. Báo Cáo Thu Chi, Công Nợ Dự Án

BÁO CÁO TÓM TẮT SỐ LIỆU TÀI CHÍNH

(Bao gồm tình hình thu phí từ cư dân, khách hàng, công nợ)

1. Tóm tắt thu – chi của Quỹ vận hành:

THÁNG 11 / NĂM 2023

STT/ NO.	NỘI DUNG / CONTENT	SỐ TIỀN/ AMOUNT 31/11/2023	GHI CHÚ/ NOTE
A	CHÊNH LỆCH CÁC KHOẢN ĐÃ THU VÀ ĐÃ CHI/ TOTAL OF COLLECTION & PAID AMOUNT (A) = (I) - (II)	(1,170,656,132)	
I	TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ THU/ TOTAL OF COLLECTION	2,594,365,858	
II	TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ CHI/ TOTAL OF PAID AMOUNT	3,765,021,990	
1	Chi phí quản lý và hành chính/ Expenses for management and administration	692,953,611	

STT/ NO.	NỘI DUNG / CONTENT	SỐ TIỀN/ AMOUNT 31/11/2023	GHI CHÚ/ NOTE
1.1	Chi phí hành chính và mua sắm thiết bị mới/ Administrative Expense & CAPEX	77,000,000	
1.2	Chi phí cố định và nhân sự/ Fixed fee & staff cost	599,244,292	
1.3	Phí ngân hàng	1,470,641	
1.4	Điện thoại + internet/ Telephone+internet	404,282	
1.5	Văn phòng phẩm/ Stationary	3,068,280	
1.6	Thuê máy photo + In ấn	2,370,616	
1.7	Nước uống nhân viên/ Drinking Water for staff	-	
1.8	Sửa chữa nhỏ lẻ thiết bị văn phòng ban quản lý/ MO maintenance	-	
1.9	Gửi thư	395,500	
1.10	Thù lao Ban quản trị/ Management board remuneration	-	
1.11	Dự phòng MISC	-	
1.12	Chi phí dịch vụ ngân hàng và kiểm toán/ Bank charge, external audit		
1.13	Chi phí ngoại giao	9,000,000	
2	Chi phí dịch vụ thuê ngoài và Bảo hiểm/ Expenses for Outsource service & Insurance	1,762,784,696	
2.1	Bảo vệ/ Security	1,178,970,500	
2.2	Vệ sinh/ Cleaning	472,263,334	
2.3	Dịch vụ chăm sóc cảnh quang, cây cảnh/ Landscaping service	53,438,400	
2.4	Thu gom rác sinh hoạt/ Normal garbage collection	-	
2.5	Dịch vụ xử lý côn trùng/ Pest control service	8,845,200	
2.6	Hóa chất hồ bơi/ Chemicals for pool		
2.7	Vật tư thay thế nhỏ (bao gồm vật tư tiêu hao của kỹ thuật, vật tư điện, nước, xây dựng,...)/ Construction Materials for replace		
2.8	Đồ dùng vệ sinh (túi rác..), vật tư toilet công cộng/ Toiletries and Misc	1,944,000	
2.9	Dự phòng/ Contingency		
2.10	Phí thanh toán dịch vụ thanh toán online qua cổng Cyhome		
2.11	Tổ chức sự kiện/ Events	-	
2.12	Chi phí thuê xe bus	47,323,262	
2.13	Vệ sinh kính mặt ngoài (1 lần/năm)/ Façade cleaning (1 time/ year)		
2.14	Kiểm định nước sinh hoạt		
2.15	Các khoản phát sinh khác/ Others		

STT/ NO.	NỘI DUNG / CONTENT	SỐ TIỀN/ AMOUNT 31/11/2023	GHI CHÚ/ NOTE
3	Chi phí vận hành bảo dưỡng hệ thống	272,643,920	
3.1	CP máy phát điện	-	
3.2	CP hệ thống xử lý nước thải(cải tạo hệ thống, vtu thay thế dự phòng, hút bể phốt)	195,075,000	
3.3	Chi phí dự phòng 10%/ Misc (Mua cùi chỏ hơi)		
3.4	Giấy phép xả thải	2,017,720	
3.5	CP hệ thống PCCC	9,331,200	
3.6	CP hồ bơi hóa chất	49,335,000	
3.7	CP hệ thống đèn điện	11,110,000	
3.8	CP hệ thống nước sinh hoạt	5,775,000	
4	Năng lượng/ Energy Consumption	978,559,603	
4.1	Điện/ Electricity	327,210,654	
4.2	Nước/ Water	651,348,949	
5	Thanh toán hộ Quỹ bảo trì/ Payment on behalf of Sinking fund		
6	Chi trả tiền ký quỹ, cọc/ Paid amount for Deposits	58,080,160	-
6.1	Chuyển về đúng tài khoản cọc các khoản tiền ký quỹ, cọc chuyển nhằm tài khoản QLVH/ Transfer deposits on bank account for deposits	50,500,160	
6.2	Chi tạm ứng	7,580,000	
7	Nghĩa vụ thuế của dự án/ Tax liabilities	-	
7.1	Thuế GTGT/ Value Added Tax (VAT) (Chênh lệch thuế VAT đầu ra/ đầu vào)	-	
B	SỐ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN HÀNG ĐẦU KỲ/ Opening balance of petty cash & bank account	11,009,371,927	
C	SỐ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN HÀNG CUỐI KỲ/ Closing balance of petty cash & bank account: (C) = (A)+(B)	9,838,715,795	
D	CHÈNH LỆCH CÁC KHOẢN CÒN PHẢI THU CƯ DẦN, KHÁCH HÀNG & PHẢI TRẢ NHÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ ĐẾN CUỐI THÁNG BÁO CÁO/ Closing balance variance of accounts receivable - accounts payable: (D) = (I) - (II)	(4,462,852,475)	
I	TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI THU/ TOTAL OF ACCOUNTS RECEIVABLE	5,728,432,120	

STT/ NO.	NỘI DUNG / CONTENT	SỐ TIỀN/ AMOUNT 31/11/2023	GHI CHÚ/ NOTE
1	Phải thu các loại phí từ cư dân/ Accounts receivable from Residents	3,502,771,108	
1.1	Phí quản lý/ Management fee	2,860,218,036	
1.2	Bãi xe/ Parking fee		
1.3	Tiền nước/ Water fee	504,876,102	
1.4	Tiền điện, nước thu từ nhà thầu/ Electricity fee of Developer/ Contractors	70,850,716	
1.5	Thu cho thuê mặt bằng (trạm IBS, máy bán hàng, tủ illogic, trụ ATM, sửa đồ, logo ngân hàng)		
1.6	Các khoản thu khác/ Others (Lãi ngân hàng/ Bank interest, Thẻ từ/ Access card; Hoa hồng/ Commision;)	66,826,254	
2	Phải thu các loại phí từ khách hàng/ Accounts receivable from Customer	17,587,539	
2.1	Cho thuê vị trí quảng cáo	-	
2.2	Các khoản thu khác/ Others	17,587,539	
3	Thu lại tiền quỹ vận hành từ TKVH Nozomi	1,685,677,238	
4	Phải thu của khách hàng - Giảm khoản phải thu của khách hàng do tăng 200 căn không có BBĐCG phí T9/2021	522,196,235	
5	Thu khác: Thu hoàn ứng	200,000	
6	Thuế còn khấu trừ	-	
II	TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI TRẢ/ TOTAL OF ACCOUNTS PAYABLE	10,191,284,595	
1	Phải trả chi phí quản lý và hành chính/ AP for management and administration item	2,504,596,770	
1.1	Chi phí cố định và nhân sự/ Fixed fee & staff cost	2,500,996,770	
1.2	Thù lao BQT/ Management board remuneration	3,600,000	
1.3	Chi phí hành chính và mua sắm thiết bị mới/ Administrative Expense & Capex (ngân hàng...)		
2	Chi phí dịch vụ thuê ngoài và Bảo hiểm/ Cost of outsourced services and insurance	1,446,386,885	
2.1	Bảo vệ/ Security	589,086,000	
2.2	Vệ sinh/ Cleaning	480,398,022	
2.2	Hồ bơi/ Pool	49,335,000	
2.3	Dịch vụ chăm sóc cảnh quang, cây cảnh/ Landscaping service	58,816,800	

STT/ NO.	NỘI DUNG / CONTENT	SỐ TIỀN/ AMOUNT 31/11/2023	GHI CHÚ/ NOTE
2.4	Thu gom rác sinh hoạt/ Normal garbage collection	51,030,000	
2.5	Thu gom rác nguy hại/ Debris Removal Fee		
2.6	Dịch vụ xử lý côn trùng/ Pest control service	17,690,400	
2.7	Đồ dùng vệ sinh (túi rác..), vật tư toilet công cộng/ Toiletries and Misc	2,475,000	
2.8	Tổ chức sự kiện/ Events	13,651,200	
2.9	Chi phí dịch vụ ngân hàng và kiểm toán/ Bank charge, external audit	48,600,000	
2.10	Điện thoại + internet/ Telephone+internet	423,447	
2.11	Văn phòng phẩm/ Stationary	5,476,140	
2.12	Thuê máy photo + In ấn	1,437,696	
2.13	Nước uống nhân viên/ Drinking Water for staff	10,237,320	
2.14	Chi phí ngoại giao		
2.15	Phí thanh toán dịch vụ thanh toán online qua cổng Cyhome		
2.16	Chăm sóc cá koi	22,680,000	
2.17	Dự phòng/ Contingency	1,791,720	
2.18	Dụng cụ vệ sinh hồ bơi/ Pool Cleaning Equipment		
2.19	Bảo dưỡng và cứu hộ hồ bơi/ Pool maintenance and rescue		
2.20	Các chi phí liên quan đến kiểm định/ Accreditation Expense		
2.21	Vật tư tồn/ Inventory		
2.22	Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc / Compulsory Fire and Explosion Insurance		
2.23	Phí ngân hàng		
2.24	Phí vận chuyển	93,258,140	
3	Phải trả chi phí năng lượng/ AP for Energy Consumption	709,908,478	
3.1	Điện/ Electricity	346,478,276	
3.2	Nước/ Water	363,430,202	
3.3	Nhiên liệu/ Fuel	-	
4	Phải trả sửa chữa & bảo dưỡng/ AP for Repairs and Maintenance	118,205,040	
4.1	Waste discharge permit certificate / Giấy phép xả thải		
4.2	Domestic water test / Kiểm định nước sinh hoạt	-	
4.3	Chi phí bảo dưỡng phòng gym	18,352,440	

STT/ NO.	NỘI DUNG / CONTENT	SỐ TIỀN/ AMOUNT 31/11/2023	GHI CHÚ/ NOTE
4.4	Chi phí sửa chữa hệ thống cấp thoát nước		
4.5	Chi phí dự phòng 10%/ Misc	32,431,000	
4.5	Chi phí bảo trì máy phát điện	25,550,000	
4.6	Chi phí PCCC	41,871,600	
5	Phải trả các khoản thanh toán hộ Quỹ bảo trì/ AP for Payment on behalf of Sinking fund	34,894,601	
6	Phải trả tiền ký quỹ, cọc & khoản chưa xác định/ AP for Deposits	5,053,421,670	
6.1	Phải trả tiền ký quỹ, cọc	1,311,400,000	
6.2	Cư dân chuyển khoản nhằm tài khoản	226,924,530	
6.3	Cư dân đóng trước	1,970,544,649	
6.4	Phải trả CTY NZM (cần trừ tiền mất xe và thuế phải trả)	886,962,781	
6.4	Phải trả hoàn covid	657,589,710	
7	Nghĩa vụ thuế của dự án/ Tax liabilities	38,402,225	
7.1	Thuế GTGT/ Value Added Tax (VAT) (Chênh lệch thuế VAT đầu ra/ đầu vào)	38,402,225	
8	Dự phòng khó đòi	285,468,926	
E	CHÉNH LỆCH NGUỒN TIỀN CẦN BỔ SUNG ĐẢM BẢO VẬN HÀNH: (E)=(D.II) - (C)	352,568,800	

Chi tiết theo **BÁO CÁO TỔNG HỢP TÀI CHÍNH QUỸ VẬN HÀNH - THÁNG 11/2023** được duyệt đính kèm.

Kết luận: Dòng tiền thiếu khoảng 352tr của Quỹ vận hành, cần thu hồi công nợ kịp thời

Ngày : 30/11/2023

Ngày :

Ngày :

Báo cáo bởi:
(ký tên)

Duyệt bởi:
(ký tên)

Duyệt bởi:
(ký tên)



BQL Dự án The Vista An Phú
CBRE Việt Nam