

Báo Cáo Tháng 07/2023

Trình bày đến:
**BAN QUẢN TRỊ THE VISTA
AN PHÚ**

Ông/Bà đại diện:
NGUYỄN NGỌC LẮM

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



BÁO CÁO THÁNG – MONTHLY REPORT

Ngày : 31/07/2023

Kính gửi : Ông NGUYỄN NGỌC LẮM

Đại diện : BAN QUẢN TRỊ THE VISTA AN PHÚ

Về việc : Báo cáo vận hành Tòa nhà The Vista An Phú

Kính thưa Quý Ông (Bà),

Báo cáo hàng tháng – Tháng 07/2023 – của Ban Quản Lý Tòa nhà The Vista An Phú bao gồm các nội dung như sau:

I. Thống Kê Tình Hình Cư Dân

Tòa nhà The Vista An Phú đang trong giai đoạn bàn giao và hoàn thiện nội thất một số căn hộ, bảo hành các căn có lỗi khiếm khuyết và giám sát công tác thi công các căn của cư dân.

Tính đến 31/07/2023:

- Tổng số căn hộ: 750
- Nhà đã bàn giao cho Cư dân: 750 căn
- + Nhà cư dân thực hiện thi công hoàn thiện nội thất trong tháng:

1.1 DANH SÁCH CĂN HỘ THI CÔNG TRONG THÁNG:

STT	SỐ NHÀ	CHỦ NHÀ/ NGƯỜI ĐẠI DIỆN	NHÀ THẦU	NGÀY BẮT ĐẦU	GHI CHÚ
1.	T5-12A-05	WEI LI WU	MR.NGHĨA	04/07/2023	
2.	T3-08-01	LÊ THỊ BẠCH MAI	ĐỒNG VĂN LƯỚI	11/07/2023	
3.	T2-22-04	NGUYỄN NGỌC THẮNG	H&T HOUSE	13/07/2023	
4.	T3-G-07	VŨ HOÀNG ANH PHONG	LÀM NỘI THẤT	20/07/2023	
5.	T5-12-05	PERRY MAIA ROSE	ĐỒNG VĂN LƯỚI	01/08/2023	
6.	T5-01-07	TRẦN THỊ HẰNG	STAR SERVICES	20/07/2023	
7.	T2-17-05	HỒ THỊ TUYẾT NGÀ	CTY BJD – MR.HUYỀN	25/07/2023	

1.2 DANH SÁCH CĂN HỘ ĐÃ LẮP ĐỒNG HỒ ĐIỆN:

- TẤT CẢ CĂN HỘ ĐÃ ĐƯỢC LẮP ĐỒNG HỒ ĐIỆN

1.3 DANH SÁCH CĂN HỘ ĐÃ LẮP ĐỒNG HỒ NƯỚC

- TẤT CẢ CĂN HỘ ĐÃ ĐƯỢC LẮP ĐỒNG HỒ NƯỚC

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

- TẤT CẢ CĂN HỘ ĐÃ ĐƯỢC LẮP ĐỒNG HỒ NƯỚC

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

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Tỉ lệ/ hoàn thành
1	Hệ thống access control tầng P2 hư	Nhiều Cư dân		BQL tạm cho mở cửa, giá sát kĩ camera an ninh trong thang máy, chờ duyệt chi phí sửa chữa hệ thống	50%
2	Hệ thống intercom hư	Nhiều Cư dân		BQL kiểm tra và khuyến cáo Cư dân thay, cung cấp thông tin nhà thầu Commax để Cư dân liên hệ. Ngoài ra toàn bộ hệ thống cần thông qua chi phí trong HNNCC để sửa chữa	50%
3	Đèn hành lang hư, Cư dân phản ánh qua Cyhome		T3-05-07	Kỹ thuật đã xử lý	100%
4	Xử lý sự vụ hồ cá Koi	Nhiều Cư dân		BQL đã làm tất cả các thủ tục theo yêu cầu của cơ quan chức năng nhằm hỗ trợ điều tra sự vụ cá Koi chết hàng loạt	60%
5	Đóng, khóa lại 1 lối đi vào phòng Yoga để tăng cường an ninh		T5-12-08	Đã xử lý và dán thông báo đi lối khác	100%
6	Xe đạp để bừa bãi ở hành lang		T5-12-02	Đã nhắc nhở lập biên bản, Cư dân hợp tác trả lại hành lang thông thoáng gọn gàng	100%

7	Các sự vụ thẩm căn hộ	Nhiều Cư dân		Theo sát và thông báo, lập biên bản đồng kiểm tra, yêu cầu xử lý theo quy định, và xin ý kiến của BOC trong công tác chế tài các trường hợp không hợp tác (ngưng dịch vụ nước)	70%
8	Các sự vụ mất xe đạp tồn tại từ thời Nozomi	Nhiều Cư dân	T1-07-03	Đang xác minh và yêu cầu bảo vệ giải trình, các trường hợp xác minh xe, BQL gửi thông báo xác minh tài sản cho toàn thể Cư dân trong 15 ngày	70%
9	Tìm không được hộp thư (mailbox)	Nhiều Cư dân		Vấn đề đã lâu Cư dân ít sử dụng mailbox nên chưa nắm cách tìm, nhân viên BQL đã hỗ trợ, chưa có trường hợp nào thất sự thất lạc thư tín	100%

II. Quản Lý Tiện Ích

2.1 Hồ bơi

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Hiện trạng	Ghi chú
1	Hồ bơi được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê	3595	0	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	Hiện trạng	Ghi chú
-----	-------	--------------	----------	------------	---------

	Phòng gym-yoga được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê	552	Nhân viên đi trẻ-BQLTN đã lập biên bản	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	215	0	Một số thiết bị kidroom đã cũ, đang đề xuất thay thế	

2.4 Tiện ích tennis

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Khảo sát hiện trạng	Ghi chú
	Sân tennis được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê	651	0	Mặt sân sân tennis bong tróc sơn, BQL đã liên hệ nhà thầu bảo hành. Dự kiến hoàn thành khắc phục trong tháng 8/2023	

III. Quản Lý Dịch Vụ

THỐNG KÊ CÁC HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ:

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	30/06/2024	
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	31/11/2023	
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	
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	
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	
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	
9	CÔNG TY TNHH CẢNH QUAN VINA XANH	Phí thuê cây cảnh	01/12/2022	31/11/2023	
10	CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH LA VIE TẠI TPHCM	Phí nước uống	01/12/2022	31/11/2023	
11	CÔNG TY CỔ PHẦN BEEGREEN	Chăm sóc cảnh quan	01/12/2022	31/11/2023	
12	CÔNG TY CP SX TM KỸ THUẬT KỸ NGUYỄN	Thuê máy photocopy	01/12/2022	31/11/2023	
13	CÔNG TY TNHH MTV TMDV NGỌC KHÔI	Mua văn phòng phẩm	01/12/2022	31/11/2023	
14	TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BƯU CHÍNH VIETTEL	Phí điện thoại hotline	01/12/2022	31/11/2023	
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	
18	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VẬN TẢI HIKARI VIỆT NAM	Thuê xe buýt	01/12/2022	31/11/2023	
19	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ LEGIA (hóa chất)	Cung cấp hóa chất hồ bơi	01/12/2022	31/11/2023	
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	
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	
24	CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ QI	Lắp đặt hạ tầng viễn thông tòa nhà	24/02/2022	31/12/2027	
25	CÔNG TY VINASUN	Thuê vị trí đậu xe taxi	01/12/2022	31/12/2023	

3.1 Dịch vụ Bảo vệ: CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ GIẢI PHÁP BẢO VỆ 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	<p>Chất lượng dịch vụ chưa đảm bảo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Một số nhân sự chưa nắm rõ công việc dẫn đến việc phối hợp nội bộ và các phòng ban chưa hiệu quả. - Vị trí sảnh các tháp không ghi chép sổ bàn giao ca, công việc - BQLTN đã gửi công văn yêu cầu bổ các chứng chỉ PCCC, CNCH nhưng bảo vệ chưa thực hiện - Tuần tra không thực hiện checklist, báo cáo hư hỏng - Bảo vệ thường xuyên ngủ trong giờ làm việc, BQLTN đã yêu cầu thay đổi vị trí và đã được khắc phục tuy nhiên nghiệp vụ chưa đạt. - Các vị trí thường xuyên sử dụng điện thoại, bấm thang cho người lạ lên căn hộ và khu tiện ích <p>Cần cải thiện thêm.</p>


3.2 Dịch vụ Vệ sinh: CÔNG TY CỔ PHẦN CARE

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. - Một số khu vực công cộng chưa đảm bảo vệ sinh. - Khu vực sảnh và thang bộ còn màng nhện, dốm tường - Khu vực tầng mái chưa đảm bảo vệ sinh, còn nhiều rác, xà bần, đất lâu ngày - Hồ tiêu cảnh các tháp duy trì chưa đạt. - Đã đề xuất không cho nhân viên tăng ca để đảm bảo chất lượng công việc . - Cần cải thiện nhiều trong công tác đảm bảo vệ sinh, nhân viên thường xuyên tụ tập để nói chuyện - Nhà rác các tháp chưa đạt


3.3 Dịch Vụ Hồ Bơi: CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ LÊ GIA

Stt	NỘI DUNG	CHI TIẾT
1	Số lượng nhân sự	- 05 nhân sự: Ca sáng 03, Ca chiều 02
2	Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ	<ul style="list-style-type: none"> - Chất lượng nhân sự phòng gym chưa đạt - Nhân viên chưa thường xuyên kiểm tra máy móc, thiết bị và tài sản phòng gym - Cần thường xuyên tập trung xử lý rác nổi hồ bơi - Công tác kiểm soát cư dân cần giám sát chặt chẽ hơn - Thái độ phục vụ cư dân tạm ổn nhưng cần cải thiện thêm.

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 HĐ	15	CBRE bố trí thêm 1 nhân viên GSKT hỗ trợ dự án từ 24-07-23 đến 31-08-23 không tính phí.
2	NS nghỉ phép trong tháng	1	GSKT nghỉ phép năm vào ngày 18 và 19-07-23.
3	Thay đổi nhân sự trong tháng	2	Thay ACE và GSKT vào ngày 24-07-23
4	Bảng phân trực /chấm công trong tháng	01	 23.07.25 The Vista-Roster tháng 7
5	Đề xuất		

2. Tổng hợp công việc

Stt	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
1	Tổng số	160	 The Vista AP Defect list 31-07-23.xlsx
2	Hoàn thành	108	
3	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục	14/38	

3. Tổng hợp Defect Công cộng & Căn hộ

Stt	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
Lỗi khiếm khuyết Công Cộng		120	- 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	73	
2	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý	14/33	
Đề Xuất Cải Tiến		2	
1	Thực hiện	0	
2	Chưa thực hiện	2	
Lỗi khiếm khuyết Căn Hộ Theo Vận Hành:		40	
1	Hoàn thành	35	
2	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý	0/5	

4. Tổng hợp sự cố trong tháng

Stt	Ngày	Thời gian	Vị trí/Căn hộ	Nội dung sự việc	Hình ảnh	Ghi chú
-----	------	-----------	---------------	------------------	----------	---------

1	14/07/2023	19h21-19h25 21h30-22h 22h17-10h21	Tòa nhà The Vista An phú	- Mất điện lưới do EVN cung cấp, hệ thống máy phát điện dự phòng hoạt động ổn định và cung cấp điện cho tòa nhà		
2	25/07/2023	16h06 - 16h52	Tòa nhà The Vista An phú	- Mất điện lưới do EVN cung cấp, hệ thống máy phát điện dự phòng hoạt động ổn định và cung cấp điện cho tòa nhà		
3	25/07/2023	23h43	Phòng bơm chữa cháy P1 tháp T4	- Sự cố 2 bơm điện Drencher cho khu vực hầm tự chạy mà không cần kích hoạt hệ thống PCCC. Nguyên nhân do gãy khớp nối giữa đường ống và rơ le áp suất của bơm Drencher 01 làm áp trong đường ống bị giảm và kích hoạt bơm. => BPKT đã thực hiện thay thế khớp nối của rơ le áp suất, kiểm tra lại bơm và hệ thống trả hệ thống về Auto		
4	26/07/2023	07h35-09h45	Tầng G – Hồ cá cảnh quan	Ban Quản lý (“BQL”) nhận được báo cáo từ nhân viên trực hồ bơi rằng hồ cá Koi cảnh quan có hiện tượng lạ, cá Koi bơi ngửa hàng loạt. BQL ngay lập tức đến hồ cá kiểm tra, xác định nguyên nhân ban đầu là do nước trong hồ cảnh quan có vấn đề. Kết quả xử lý: Cá nhiễm độc nặng nên đã thiệt hại toàn bộ số cá 54 con.		Trình báo công an và tiếp tục theo dõi vụ việc

II. Tổng kê công việc trong tháng

NHẬT KÝ KỸ THUẬT THÁNG 7 NĂM 2023 THE VISTA AN PHÚ							
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	163	0	162	1	
2	Bảo trì bảo dưỡng định kỳ	Công cộng	2	0	2	0	
3	Ghi chỉ số điện nước	Công cộng	25	0	25	0	
4	Hệ thống điện trung tâm (MSB, Busway, tủ phân phối...)	Công cộng	0	16	16	0	

5	Hệ thống chiếu sáng công cộng/ biển bảng	Công cộng	5	31	35	1	
6	Hệ thống Máy phát điện	Công cộng	2	1	3	0	
7	Hệ thống điện nhẹ (Loa PA, Camera, Access Control, internet,...)	Công cộng	7	17	24	0	
8	Hệ thống PCCC	Công cộng	7	10	17	0	
9	Hệ thống bơm (Bơm PCCC, nước sinh hoạt, hồ pit,...)	Công cộng	7	3	9	1	
10	Hệ thống Cấp thoát nước/XLNT	Công cộng	80	3	81	2	
11	Hạ tầng cơ sở (Cửa, khóa, tường, trần, sàn,...)	Công cộng	0	25	25	0	
12	Hệ thống Car-Parking (Cài đặt/chỉnh sửa thẻ xe, xử lý sự cố,...).	Công cộng	0	1	1	0	
13	Hệ thống Thang máy	Công cộng	0	4	4	0	
14	Hệ thống Máy lạnh	Công cộng	1	1	2	0	
15	Hệ thống Thông gió	Công cộng	0	0	0	0	
16	Hệ thống Hồ bơi	Công cộng	6	4	10	0	
17	Thiết bị công cụ phục vụ chung (WC, VP, vui chơi trẻ em, gym, thư viện...)	Công cộng	1	2	3	0	
18	Khác	Công cộng	29	23	50	2	
Tổng cộng:			335	141	469	7	
II. HỖ TRỢ CƯ DÂN							
1	Cấp/ thoát nước	Căn hộ		12	10	2	
2	PCCC (Tín hiệu báo cháy,...)	Căn hộ		1	0	1	
3	Mạng viễn thông	Căn hộ		1	1	0	
4	Chiếu sáng/ Ổ cắm	Căn hộ		11	11	0	
5	Điều hòa không khí	Căn hộ		12	11	1	
6	Thông gió	Căn hộ		1	1	0	
7	Video/ Audio phone	Căn hộ		17	17	0	
8	Hệ cửa	Căn hộ		16	16	0	
9	Thiết bị vệ sinh	Căn hộ		12	11	1	
10	Tường/vách (nứt/thấm/sơn)	Căn hộ		0	0	0	
11	Thấm	Căn hộ		16	16	0	
12	Sàn, Trần	Căn hộ		3	3	0	
13	Khác	Căn hộ		31	29	2	
Tổng cộng:				133	126	7	
TOTAL = (I + II)			335	274	595	14	

B. CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
1. Trung Thế (RMU-MBA)		
1	Thời hạn bảo hành:	- EVN- Điện Lực TP. Thủ Đức quản lý, vận hành

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	- Đã hết bảo hành từ nhà cung cấp thiết bị	
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 ...	
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)
2. 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:	- 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
	- Hệ thống hoạt động bình thường	
6	Trục Busway: - 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)
7	Tủ phân phối, Tủ điện tầng: - 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/ EVN (nếu có)
8	Chiếu sáng, đèn Exit, đèn Emergency: <ul style="list-style-type: none"> Hệ thống chiếu sáng tòa nhà Kiểm tra, cài đặt timer cho hệ thống chiếu sáng khu vực hành lang Ngày 01 đến 31/07/2023 KT thay 03 đèn chiếu sáng âm trần 15w cho hành lang tháp T1. Ngày 01 đến 31/07/2023 KT thay 04 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 02 đèn Led 2U - 9w, 02 đèn 0,6m huỳnh quang cho hành lang, thang bộ tháp T2 Ngày 01 đến 31/07/2023 KT thay 03 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 01 đèn Led 2U - 9w cho hành lang tháp T3 Ngày 01 đến 31/07/2023 KT thay 04 đèn chiếu sáng âm trần 15w cho hành lang tháp T4 Ngày 01 đến 31/07/2023 KT thay 04 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 02 đèn Led 2U - 9w, 02 balat philip cho hành lang tháp T5 Thay balat 36w cho khu vực phòng FCC, Chốt bảo vệ An Phú số lượng 02, và 02 đèn Philip 6,5w cho phòng sauna Nam Hệ thống hoạt động bình thường Hệ thống đèn Exit - Emergency 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. <p>➔ BPKT đã kiểm tra và thống kê hiện tại hư hỏng đèn</p> <p>+ Emergency của hành lang 05 tháp 13/240 cái (hư 13 cái) từ P1 lên 24</p> <p>+ Exit hành lang 05 tháp 15/322 cái (hư 15 cái) từ P1 đến 24</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 (nếu có)

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	+ Emergency thang bộ 05 tháp 279/286 cái (hư 279 cái) từ P1 lên 24	
3. Máy phát điện (MPĐ)		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết thời hạn bảo hành	
2	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	
3	Công tác thực hiện: - 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)
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Ngày 14/07/2023 sự cố mất điện lưới EVN 3 lần: 19h21-19h25, 21h30-22h00, 22h17-10h21 thời gian chạy MPĐ 38 phút. - Ngày 17/07/2023 Máy phát điện số 01 bị hư 1 bộ sạc acquy nhãn hiệu Comap. BPKT liên hệ nhà thầu DP vào kiểm tra - Ngày 25/07/2023 sự cố mất điện lưới EVN từ 16h06 đến 16h52 tổng thời gian MPĐ chạy 46 phút - Số lượng dầu tiêu hao trong tháng cho 03 máy phát điện: - 612 lít • Tổng lượng dầu còn lại tính đến ngày 31/07/2023 - 11.358 lít • Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 100% tải (ước tính): - 9 Giờ/máy đối với máy 2000KVA	Đề xuất BQT: ▪ BPKT đã báo BQT và liên hệ nhà thầu DP vào kiểm tra đánh giá hư hỏng thiết bị và hướng xử lý. BPKT đã lấy báo giá thay thế bộ sạc acquy và tình trạng hư 4 bình acquy của máy phát để trình BQT phê duyệt sửa chữa để cho máy phát hoạt động ổn định khi có sự cố

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	<ul style="list-style-type: none"> Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 75% tải (ước tính): <ul style="list-style-type: none"> 13 Giờ/máy đối với máy 2000KVA Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 50% tải (ước tính): <ul style="list-style-type: none"> 19 Giờ/máy đối với máy 2000KVA Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 25% tải (ước tính): <ul style="list-style-type: none"> 37 Giờ/máy đối với máy 2000KVA Hệ thống Máy phát điện hoạt động ổn định (2/3 máy hoạt động bình thường) → Máy phát điện số 1 nhà thầu DP đã kiểm tra nguyên nhân hư bộ sạc acquy và hư 04 bình acquy (DP đã có báo cáo cho BQT), 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) <ul style="list-style-type: none"> 25% tải = 101 lít/giờ/máy 50% tải = 201 lít/giờ/máy 75% tải = 302 lít/giờ/máy 100% tải = 403 lít/giờ/máy 	
4. Thang Máy Khách – Thang Hàng.		
1	Thời hạn bảo hành: <ul style="list-style-type: none"> Đã hết thời hạn bảo hành 	
2	Thời hạn hợp đồng bảo trì: <ul style="list-style-type: none"> Đã ký hợp đồng bảo trì với nhà thầu Schindler: Thời hạn hợp đồng từ ngày 01/12/2021 đến 31/03/2024 	
3	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: <p>Tháp T1:</p> <p>1. Thang PL3 (L3):</p>	

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	<ul style="list-style-type: none"> - Thang dừng hoạt động từ ngày 14/07/2023) nguyên nhân do khu vực tòa nhà bị mất điện lưới EVN (Thang bị lỗi mất thông tin PCT) ⇒ Dừng thang, ngày 15/07 Schindler kiểm tra lại phần mềm biến tần tủ điều khiển và đổ lại phần mềm cho biến tần, Thang hoạt động bình thường. <p>Tháp T4:</p> <p>2. Thang SL19: (L4)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ngày 16/07/2023 Thang dừng hoạt động tại P2 kiểm tra lỗi mạch an toàn (nguyên nhân do kẹt đá) ⇒ Dừng thang, Schindler kiểm tra vệ sinh cửa cabin P2, thang hoạt động bình thường. <p>3. Thang PL13: (L3)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ngày 28/07/2023 thang PL13 nút nhấn tầng P1 không hoạt động -> Đã báo Schindler kiểm tra xử lý (nguyên nhân thang máy bị lỗi mất kết nối group) ➤ Schindler kiểm tra, Thang hoạt động bình thường <p>Tháp T5:</p> <p>4. Thang PL14: (L2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ngày 20/07/2023 Thang dừng hoạt động đến ngày 21/07/2023 để thay thế vật tư gắn ngửa (thay mới 2 bạc đạn cho máy kéo thang PL14) ⇒ Dừng thang, Schindler và nhà thầu thay thế bạc đạn máy kéo thang PL14 và đưa trả thang hoạt động bình thường. <p>5. Thang PL15: (L1)</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 nhà thầu/BQT (nếu có).</p>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 30/07/2023 thang bị rung lắc mạnh -> Đã báo Schindler kiểm tra và đưa ra hướng xử lý cân chỉnh rung lắc thang ➤ Thang hoạt động bình thường 	
4	<p>Bảo trì định kỳ hệ thống thang máy tháng 08/2023: Từ ngày 01/08 đến 15/08/2023</p> <ul style="list-style-type: none"> Bảo trì định kỳ thang máy PL1, SL16, PL2, PL3 tháp T1 các ngày 01, 03, 07, 11/08/2023 Bảo trì định kỳ thang máy PL6, SL17, PL4, PL5 tháp T2 các ngày 01, 02, 03, 09/08/2023 Bảo trì định kỳ thang máy SL18, PL7, PL8, PL9 tháp T3 các ngày 02, 09, 11, 15/08/2023 Bảo trì định kỳ thang máy PL10, PL11, PL12, SL19 tháp T4 các ngày 02, 04, 07, 10/08/2023 Bảo trì định kỳ thang máy PL13, PL14, PL15 SL20, tháp T5 các ngày 08, 09, 10/08/2023 	
5. Hệ thống Báo cháy		
1	<p>Thời hạn bảo hành:</p> <ul style="list-style-type: none"> Đã hết thời hạn bảo hành từ nhà thầu 	
2	<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 	
3	<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 	<p>- 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</p>
4	<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p>	

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	<ul style="list-style-type: none"> - Hiện tại 2 tủ báo cháy tại FCC tồn đọng 116 lỗi trouble lỗi liên quan đến thiết bị trong đó tủ số 1 có 49 lỗi, tủ số 2 có 67 lỗi. - Trong tháng 07 xảy ra 16 lần báo cháy trong đó 14 lần xảy ra ở khu vực công cộng hành lang thang máy các tháp, 02 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. ➤ Hệ thống hoạt động bình thường 	
6. Hệ thống Chữa cháy		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết bảo hành.	
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp từ sau ngày 31-01-2022	- BPKT đang xúc tiến liên hệ nhà thầu để thực hiện bảo trì đối với hệ thống bao gồm hệ thống bơm, valve và hệ thống quạt.
3	Công tác thực hiện: - Kiểm tra checklist bình chữa cháy hàng tháng. - Kiểm tra lăng và vòi chữa cháy để đảm bảo số lượng luôn đủ và đúng. - 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.	
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Ngày 22/07/2023 BPKT kiểm tra liên động hệ thống FACP với hệ Drencher. Kết quả hệ thống liên động bình thường. Chỉ có hệ bơm Drencher không hoạt động Auto. BPKT tiến hành kiểm tra rơ le áp suất của bơm điện 1 và bơm Jockey không hoạt động, nguyên nhân do kẹt và hư tiếp điểm Limit switch của relay áp suất. KT đã thay 1 relay áp suất cho bơm điện 1 và vệ sinh tiếp điểm relay cho bơm Jockey thì 2 bơm này hoạt động lại bình thường. - Ngày 25/08/2023 phòng bơm Drencher P1 bị gây ren khớp nối đầu rơ le áp suất	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT - BPKT kiểm tra và thay thế 1 role áp của bơm điện số 1 hư hỏng

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	và hư 1 rơ le áp suất bơm điện số 1 phòng bơm P1. BPKT đã thay thế đầu ren và 1 rơ le áp suất của bơm điện số 1 và trả hệ thống về auto ➤ Hệ thống hoạt động bình thường.	
7. Hệ thống loa thông báo công cộng (PA)		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết hạn bảo hành và chưa có nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp	- BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát (DHP) kiểm tra báo giá bảo trì hệ thống PA.
2	Công tác thực hiện: - Checklist kiểm tra hệ thống hàng ngày. - Kiểm tra phát thông báo 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 BQT
3	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - 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. + 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) ➤ Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động bình thường.	Đề xuất BQT: - 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
8. Hệ thống Camera an ninh (CCTV)		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu	- BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát (DHP) và kiểm tra báo giá bảo trì hệ thống.
2	Công tác thực hiện: - Theo dõi kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống và kiểm soát an ninh tòa nhà 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
3	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Hệ thống camera bị chập chờn mất tín hiệu 18 camera-> Ghi nhận từ lúc bàn	Đề xuất BQT: - 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

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	<p>giao từ NZM theo BBBG. BPKT đã kiểm tra nhưng vẫn chưa khắc phục xong.</p> <p>- Ngày 25/07/2023 BPKT ghi nhận tại màn hình số 03 của hệ thống CCTV bị dừng chức năng ghi hình của 31 camera quan sát từ 22h20'36" ngày 25/07/2023 đến 23h01'31" thì 31 camera trên mới khôi phục lại chức năng ghi hình. Sự việc trên BPKT đã báo cáo cho BQL và BQT nắm thông tin.</p> <p>- Ngày 29/07/2023 BPKT kiểm tra check list hệ thống CCTV ghi nhận màn hình số 01 bị chập chờn qua kiểm tra hư hỏng 1 màn hình TV LG Model: 43LH511T-TE (43 inch). BPKT đã email trình phương án sửa chữa và thay mới cho BQT ngày 01-08-23 để đảm bảo theo dõi và vận hành hệ thống CCTV</p> <p>➤ Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động bình thường.</p>	<i>BQT phê duyệt sửa chữa để hệ thống hoạt động ổn định khi có sự cố</i>
9. Hệ thống Access (door access, video/audio-phone, door status ...)		
1	<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>- Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu</p>	<p>- BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát, Thiên Thịnh, Gold tek, Commax kiểm tra, khảo sát, tư vấn cải tạo hệ thống báo giá bảo trì hệ thống.</p>
2	<p>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</p> <p>- Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp</p>	
3	<p>Công tác thực hiện:</p> <p>- Thực hiện kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống.</p>	
4	<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <p>Vận hành hệ thống cửa an ninh sảnh thang máy (COMMAX):</p> <p>+ 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</p> <p>+ 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</p>	<p><i>Đề xuất BQT:</i></p> <p>- BPKT đã báo BQT và liên hệ nhà thầu DHP, Thiên Thịnh, Golteck, 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, Golteck, Commax và trình BQT phê duyệt sửa chữa, cải tạo để hệ thống hoạt động ổn định khi có sự cố</p>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	<p>=> Không kiểm soát dữ liệu khi cài đặt và việc cài đặt tốn nhiều thời gian</p> <p>Vận hành hệ thống cửa an ninh Access khu tiện ích Gym, tennis, sauna,...:</p> <p>+ Có 8 Vị trí:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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)- 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 T3-L2 bị lỗi không xóa được thẻ từ đã cài <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>	
10. Hệ thống kiểm soát xe (Auto-parking)		
1	<p>Thời hạn bảo hành:</p> <ul style="list-style-type: none">- Đã hết hạn bảo hành	
2	<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	
3	<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	<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>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động bình thường.	
11. Thông gió - Điều hòa không khí		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết hạn bảo hành	- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp từ sau ngày 31-01-2022
2	Công tác thực hiện: - Kiểm tra checklist hệ thống 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
2	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: ➤ Hoạt động bình thường	
12. Hệ thống cấp thoát nước		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết thời hạn bảo hành.	
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp	
3	Công tác thực hiện: - Checklist hệ thống và kiểm tra van giảm áp hàng ngày. - Theo dõi ghi chỉ số nước công cộng hàng ngày - Kiểm tra các phiếu 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 tang 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
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - 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	Đề xuất BQT - 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

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	<p>auto được. BPKT đang vận hành bằng tay để đảm bảo cấp nước sinh hoạt cho cư dân.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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 bằng tay trong thời gian dài -> KTVH tiếp tục theo dõi <ul style="list-style-type: none"> ➢ Hệ thống hoạt động bình thường 	<p>- Bồn nước tầng mái tháp T3, T4, T5 bị rò rỉ nước BPKT đã liên hệ nhà thầu kiểm tra lấy báo giá trình BQT sửa chữa.</p> <p>- 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</p>
13. Hệ Thống xử lý nước thải		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết thời hạn bảo hành	
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - Chủ đầu tư đã ký với đơn vị vận hành Công ty CP đầu tư và nghiên cứu công nghệ Việt (Vteck). Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	<p>- 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</p>
3	Công tác thực hiện: - Theo dõi nhà thầu vận hành hệ thống hàng ngày.	
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - 01 bơm chìm bể điều hòa bị hư và bơm còn lại đang phải hoạt động xuyên suốt => Hiện tại hệ thống hoạt động bình thường	<p>Đề xuất BQT</p> <p>- BPKT đang xúc tiến làm hợp đồng với đơn vị cung cấp sau khi có phê duyệt từ BQT để thay thế hư hỏng</p>
14. Hệ thống Hồ bơi		
1	Thời hạn bảo hành: Đã hết thời hạn bảo hành	

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
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 - 03 Bộ bơm hóa chất (bao gồm 06 bơm định lượng Clo, soda) đang OFF và không sử dụng (Bàn giao thời Nozomi) - Bình lọc cát số 2 bị hư xì nước => Các hạng mục này bàn giao thời Nozomi. Hiện tại hệ thống vẫn đang hoạt động ➤ Hoạt động bình thường đến thời điểm hiện tại	<i>Đề xuất BQT:</i> - BPKT đã liên hệ nhà cung cấp lấy báo giá lấy báo giá của nhà thầu trình BQT thay thế hư hỏng
15. Phần Xây dựng – Kiến trúc		
1	- BQLTN sẽ cập nhật lỗi khiếm khuyết, liên quan đến xây dựng báo nhà thầu và BQT để xử lý kịp thời	

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 báo cháy: - Kiểm tra liên động hệ thống chuông báo cháy, kiểm tra hệ thống bơm bù áp, kiểm tra đồng hồ áp	22/07/2023	KTBQL	

Stt	Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện	Ngày Thực Hiện	Đơn vị Thực Hiện	Ghi chú
2	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. - Kiểm tra dây vòi, vệ sinh bình chữa cháy. 	22-24/07/2023	KTBQL	
3	Hệ thống máy phát điện: <ul style="list-style-type: none"> - Vệ sinh phòng máy phát điện. - Kiểm tra bộ sạc acquy cho MPĐ 	14/07/2023	KTBQL	
4	Kiểm tra hệ thống đèn chiếu sáng khẩn cấp Emergency, Exit	30/07/2023	KTBQL	
5	Hệ thống xử lý nước thải: <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra tình trạng van phao. - Kiểm tra tình trạng van khóa 	28/07/2023	Nhà thầu Vtech	
6	Hệ thống bơm hồ bơi, cảnh quan <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra tủ điều khiển bơm lọc hồ bơi - Kiểm tra van khóa 	31/07/2023	KTBQL	

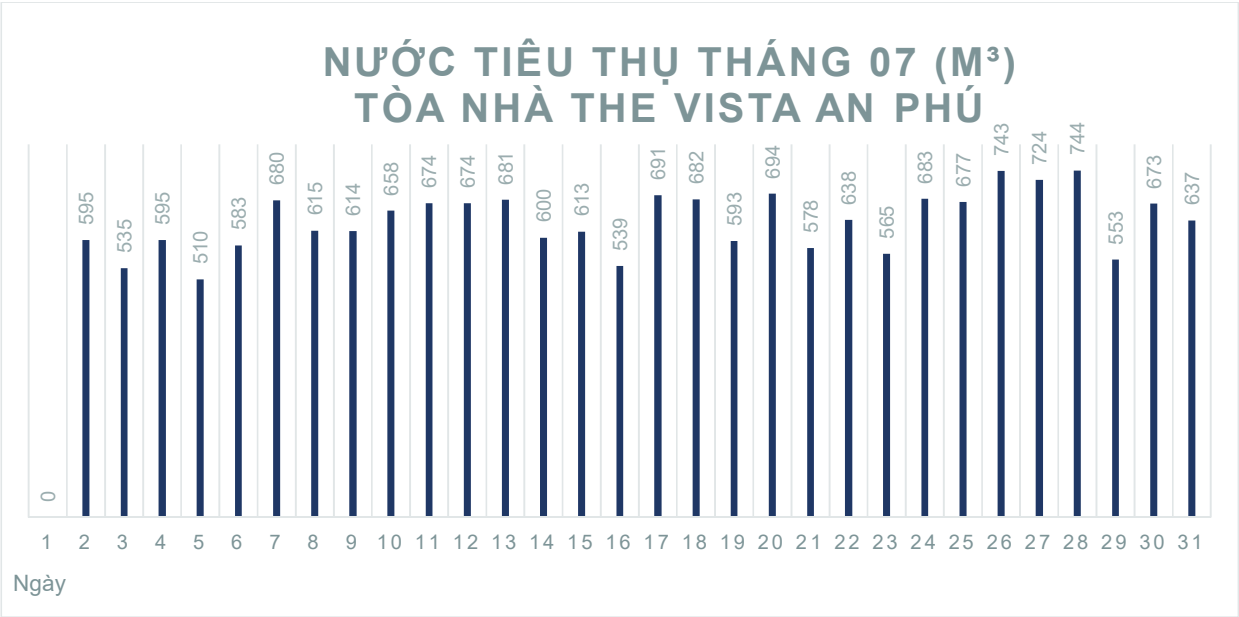
C. DANH MỤC THIẾT BỊ KIỂM ĐỊNH ĐỊNH KỲ

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	- 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	290323-7243 290323-7244 290323-7247 290323-7248 290323-7251	03/04/2023		Viện PASTEUR TP.HCM
		Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại tầng căn hộ	290323-7242 290323-7245 290323-7246 290323-7249 290323-7250			

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 bể ngầm	290323-7252			
4	Nước Hồ Bơi	Phiếu kết quả thử nghiệm	220523-1735 220523-1736	30/05/2023 26/05/2023		Viện PASTEUR TP.HCM
5	Nước thải sau xử lý	Giấy phép xả thải	Đến hiện tại không có hồ sơ liên quan Giấy phép xả thải			

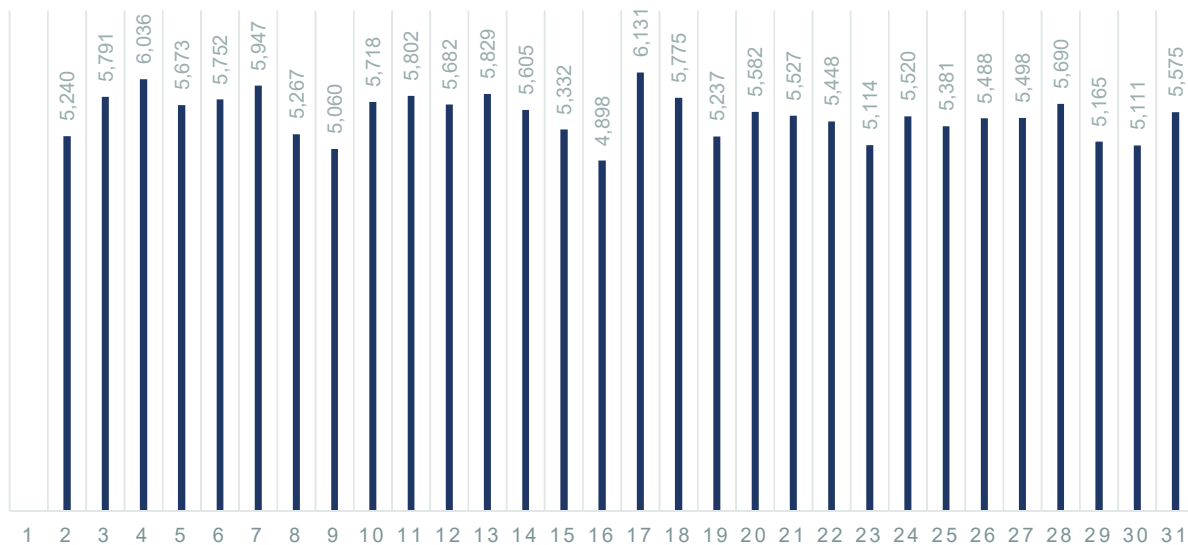
D. GIÁM SÁT NĂNG LƯỢNG

1. Chỉ số năng lượng hàng ngày

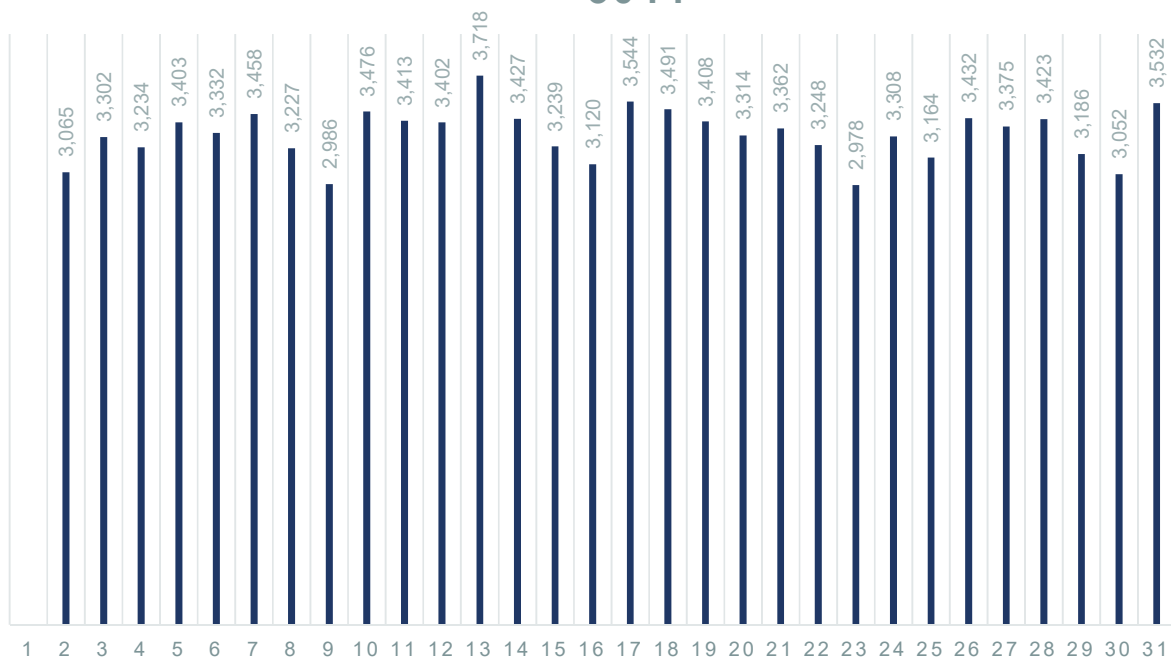


❖ Bồn nước tầng mái tháp T3, T4, T5 bị rò rỉ -> Dẫn đến nước bơm liên tục gây tổn hao nước.

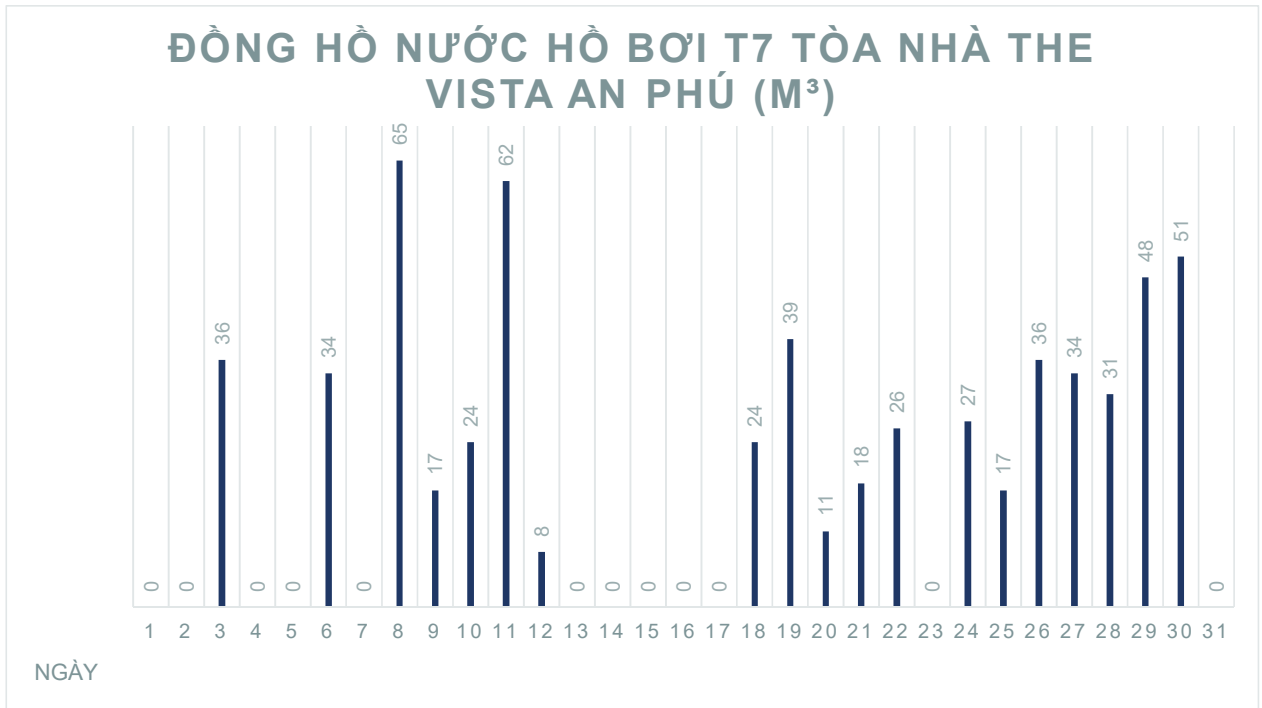
ĐỒNG HỒ ĐIỆN T7 (KWH) KHU CÔNG CỘNG 4046



ĐỒNG HỒ ĐIỆN T7 (KWH) KHU CÔNG CỘNG 3044

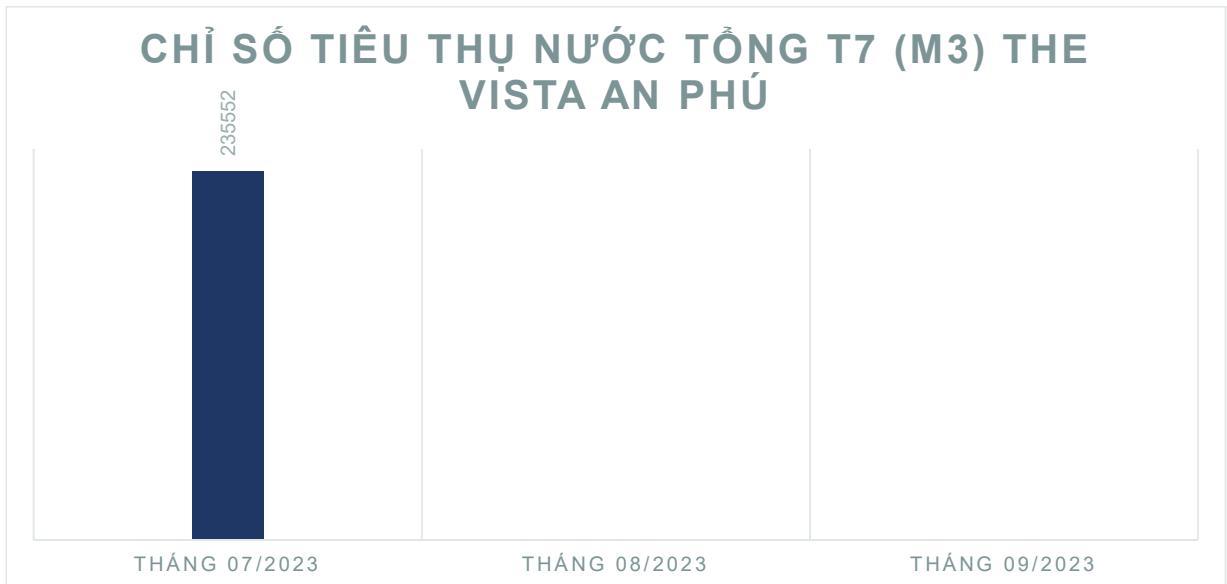


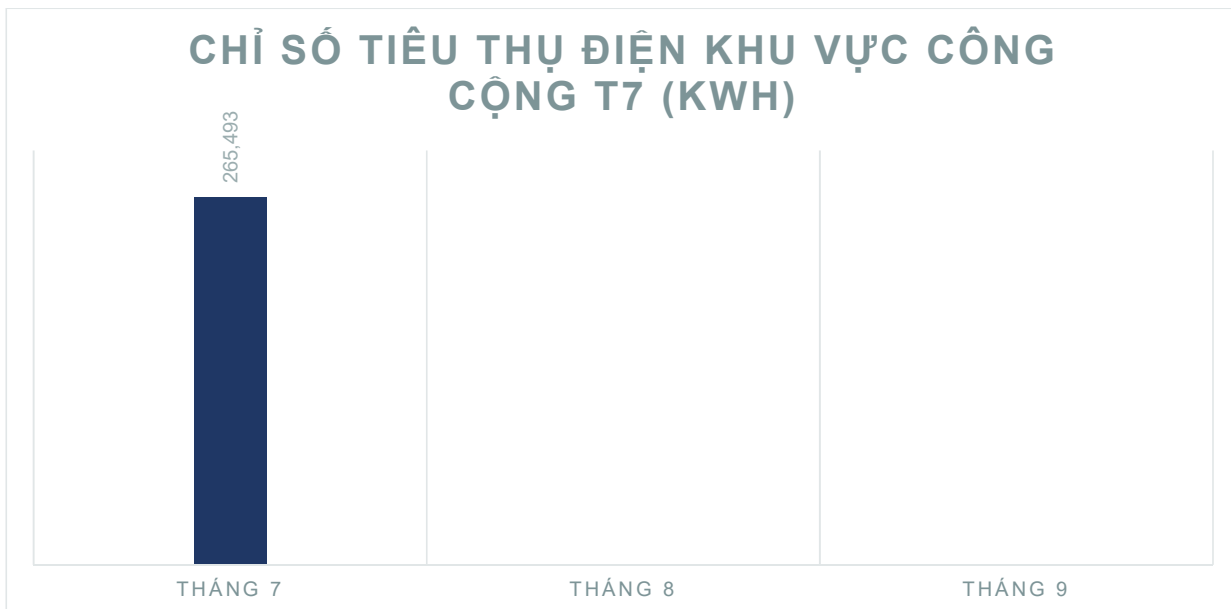
❖ Đồng hồ đo đếm cho khu vực công cộng tòa nhà The Vista An Phú hiện hữu.

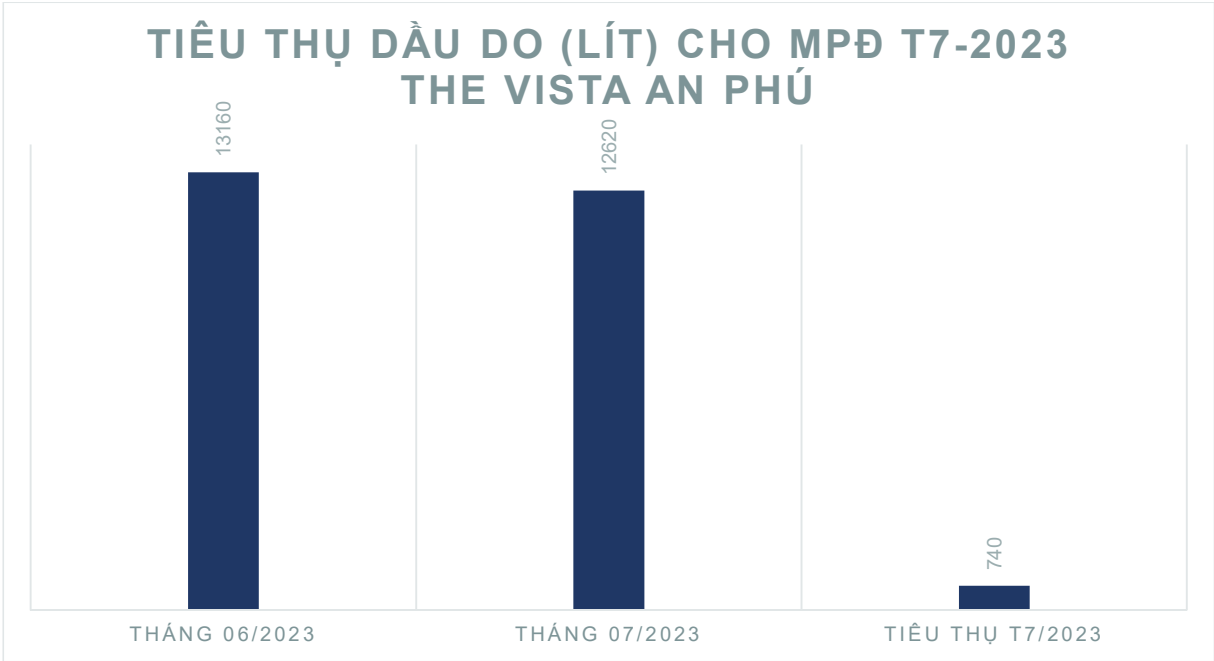


❖ Đồng hồ nước cho khu vực hồ bơi

2. Chỉ số năng lượng tháng







E. BÁO CÁO VẬT TƯ TIÊU HAO KỸ THUẬT

1. Vật tư tiêu hao vận hành kỹ thuật

Tháng 07/2023							
Stt	Vật Tư	Đvt	Tồn Đầu Tháng	Nhập	Xuất	Cuối Kỳ	Ghi Chú
1	Đèn led âm trần 15W	Cái	25	0	18	7	
2	Balat 36W philips	Cái	16	0	2	14	
3	Rơ le áp suất	Cái	2	0	1	1	
4	Đèn Led búp 9W	Cái	13	0	5	8	
5	Đèn Philips 6,5W	Cái	50	0	2	48	

F. 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	

J. KẾ HOẠCH THỰC HIỆN THÁNG KẾ TIẾP

HẠNG MỤC	PIC	Tần suất	Tháng	THÁNG 8			
			Tuần	1	2	3	4
HỆ THỐNG KỸ THUẬT	Kỹ thuật						
HỆ THỐNG ĐIỆN	Kỹ Thuật						
Máy phát điện dự phòng	Nhà thầu						
Kiểm tra màn hình hiển thị.	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
Bảo trì hệ thống máy phát điện	Nhà thầu	6 Tháng	2Q		2Q		
Vệ sinh kiểm tra lọc nhớt, thay thế định kỳ	Nhà thầu	6 Tháng	2Q		2Q		
Vệ sinh kiểm tra dây coroa, căn chỉnh lại.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q		2Q		
Vệ sinh kiểm tra châm bình accu.	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
Vệ sinh kiểm tra nước làm mát máy	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
Vệ sinh xiết các bulong, ốc kẹp, các kết nối điện	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q				2Q
Vệ sinh kiểm tra tủ điều khiển.	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q				2Q
Định kỳ chạy bảo trì máy phát (10p 1 lần)	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
Kiểm tra mực nhiên liệu (dầu Diesel)	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
Kiểm tra, vệ sinh bộ sạc ắc quy	Kỹ thuật	Tháng	M			M	
Vệ sinh phòng máy phát điện	Kỹ thuật	Quý	Q				
Tủ Phân phối Điện chính (MSB)	Kỹ Thuật						
Vệ sinh phòng điều khiển,	Kỹ thuật	Quý	Q				
Kiểm tra tiếp điểm nối đất thiết bị.	Kỹ thuật	Quý	Q				
Kiểm tra Siết chặt Bulon của busbar, đầu cose và thiết bị máng hệ thống.	Nhà thầu	Năm	Y				
Kiểm tra hoạt động của ACB,MCCB,MCB,CB còn sử dụng tốt.	Nhà thầu	Năm	Y				
Kiểm tra, tình trạng khởi động từ Contactor.	Nhà thầu	Năm	Y				
Kiểm tra tình trạng các tiếp điểm của Role.	Nhà thầu	Năm	Y				

Kiểm tra tình trạng hoạt động và các thông số của tủ điện	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
Kiểm tra vệ sinh phòng và bên ngoài tủ ATS,MSB, tủ điện tầng, tủ tụ bù.	Kỹ thuật	Quý	M				M
Kiểm tra các máng dây điện	Kỹ thuật	Quý	Q				
Kiểm tra tình trạng gỉ sét (sơn lại nếu cần)	Kỹ thuật	Quý	Q				
Đo kiểm tra định kỳ hệ thống nối đất	Nhà thầu	Năm	Y				
Hệ thống chiếu sáng, đèn khẩn, đèn thoát hiểm	Kỹ Thuật						
Kiểm tra và thay thế đèn hư, không sáng	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
Kiểm tra hệ thống đèn chiếu sángngoại vi tòa nhà	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
Xả bình và kiểm tra hệ thống đèn khẩn cấp Emergency	Kỹ thuật	Tháng	M				M
Xả bình và kiểm tra hệ thống đèn thoát hiểm Exit	Kỹ thuật	Tháng	M				M
Kiểm tra tình trạng / vệ sinh máng đèn	Kỹ thuật	Quý	Q			Q	
HỆ THỐNG QUẠT TẠO ÁP/THÔNG GIÓ, ĐIỀU HÒA HÒA KHÔNG KHÍ	Kỹ Thuật						
Vận hành bảo dưỡng,vệ sinh chạy chế độ bằng tay	Kỹ thuật	Tháng	M				M
Vận hành bảo dưỡng,vệ sinh quạt thông gió	Kỹ thuật	Quý	Q				
Kiểm tra vệ sinh miệng gió cấp,gió thoát	Kỹ thuật	Quý	Q				
Kiểm tra tình trạng , thông số làm việc của động cơ	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
Kiểm tra vệ sinh thiết bị trong tủ điều khiển/ Siết lại các đầu tiếp điểm.	Kỹ thuật	Quý	Q				Q
Kiểm tra tình trạng lớp sơn nếu cần sơn lại	Kỹ thuật	Quý	Q				
Kiểm tra giá đỡ, bulon bắt motor	Kỹ thuật	Quý	Q				
Kiểm tra puli,dây curoa, khớp nối giảm chấn	Kỹ thuật	Quý	Q		Q		
Vệ sinh điều hòa không khí khu công cộng, tiện ích	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q				
HỆ THỐNG CẤP NƯỚC SINH HOẠT	Kỹ Thuật						
Kiểm định chất lượng nước sinh hoạt	Nhà thầu	6 Tháng	2Q				
Kiểm tra vệ sinh hồ nước ngầm, mái	Kỹ thuật	Năm	Y				

Kiểm tra tình trạng hoạt động bơm nước sinh hoạt	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
Kiểm tra tình trạng cảm biến mức nước.	Kỹ thuật	Tháng	M			M	
Kiểm tra tình trạng đồng hồ nước tổng.	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
Kiểm tra tình trạng rò rỉ hệ thống đường ống.	Kỹ thuật	Quý	Q	Q			
Kiểm tra khớp nối mềm,tiếng ồn,độ rung.	Kỹ thuật	Quý	Q		Q		
Kiểm tra tình trạng bơm tăng áp tầng mái	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm,bơm tăng áp	Kỹ thuật	Quý	Q				
Kiểm tra tình trạng van một chiều	Kỹ thuật	Quý	Q				
Kiểm tra tình trạng van tầng.	Kỹ thuật	Tháng	M	M			
HỆ THỐNG NƯỚC THẢI	Kỹ Thuật						
Đề xuất thẩm tra và lập báo cáo tình hình xả thải, báo cáo giám sát môi trường định kỳ 6 tháng/lần	Nhà thầu	6 Tháng	2Q				
Kiểm tra tình trạng bơm chìm.	Nhà thầu	Tuần	W	W	W	W	W
Kiểm tra tình trạng tủ điều khiển và các thông số hoạt động	Kỹ Thuật / Nhà thầu	Ngày	D	D	D	D	D
Kiểm tra tổng quát tình trạng bơm thổi khí,bơm định lượng	Nhà thầu	Tuần	W	W	W	W	W
Kiểm tra tình trạng van phao	Nhà thầu	Tháng	M			M	
Kiểm tra tình trạng hệ thống ống thoát nước thải.	Nhà thầu	Quý	Q				
Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm.	Nhà thầu	Quý	Q				
Kiểm tra tình trạng van khóa.	Nhà thầu	Quý	Q				
Hút bể phốt	Nhà thầu	Năm	Y				
Hút mỡ bể tách mỡ	Nhà thầu	Năm	Y				
HỆ THỐNG THU LÔI CHỐNG SÉT	Kỹ Thuật						
Kiểm tra đèn không lưu, kim thu sét	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
Kiểm tra hệ thống tiếp đất(Đo điện trở nối đất hệ thống chống sét)	Nhà thầu	Năm	Y				
HỆ THỐNG PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	Kỹ Thuật						

Hệ thống báo cháy	Kỹ Thuật						
Kiểm tra chuông hệ thống báo cháy.	Kỹ thuật	Tháng	M				M
Kiểm tra hệ thống loa báo cháy các tầng	Kỹ thuật	Tháng	M				M
Kiểm tra vệ sinh đầu báo khói.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q				
Kiểm tra nút nhấn khẩn.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q				
Kiểm tra hoạt động của tủ báo cháy FACP.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q				
Hệ thống chữa cháy	Kỹ Thuật						
Kiểm tra vệ sinh,vận hành bơm điện.	Kỹ thuật	Tháng	M			M	
Kiểm tra vệ sinh vận hành bơm bù áp.	Kỹ thuật	Tháng	M			M	
Kiểm tra,tiếng ồn,tình trạng giám chấn	Kỹ thuật	Quý	Q	Q			
Kiểm tra đồng hồ áp suất.	Kỹ thuật	Tháng	M				M
Vệ sinh phòng bơm PCCC	Kỹ thuật	Quý	Q				
Kiểm tra hệ thống bơm PCCC: đường ống, áp lực nước, áp suất, ron đầu bít...	Kỹ thuật	Tháng	M				M
Kiểm tra và vệ sinh các bình PCCC	Kỹ thuật	Tháng	M				M
Kiểm tra tình trạng cuộn dây dẫn nước, đầu lặn.	Kỹ thuật	Tháng	M				M
Kiểm tra thông số dòng điện,điện áp,vệ sinh tủ điều khiển chính.	Kỹ thuật	Tháng	M			M	
HỆ THỐNG THANG MÁY	Kỹ Thuật						
Bảo trì thang máy định kỳ hàng tháng.	Nhà thầu	Tháng	M		M		
Kiểm tra tình trạng hoạt động của thang	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
Bảng gọi tầng trong cabin và tầng	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
Kiểm tra đèn chiếu sáng và quạt thông gió thang	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
Kiểm tra tín hiệu điện thoại khẩn	Kỹ thuật	Tháng	M				M
Vệ sinh thang máy	Vệ Sinh	Ngày	D	D	D	D	D
HỆ THỐNG CAMERA QUAN SÁT-ACCESS CONTROL	Kỹ Thuật						

Kiểm tra nguồn cung cấp cho camera.	Kỹ thuật	Quý	Q				Q
Kiểm tra tình trạng lưu dữ liệu .	Kỹ thuật	Quý	Q				Q
Kiểm tra vị trí,vệ sinh ống kính camera, hộp bảo vệ	Kỹ thuật	Quý	Q				Q
Kiểm tra vệ sinh màn hình chính, đầu ghi	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
Kiểm tra tình trạng làm việc tủ điều khiển, đầu đọc thẻ	Kỹ thuật	Tháng	M		M		
HỆ THỐNG BMS	Kỹ Thuật						
Kiểm tra trạng thái của thiết bị	Kỹ Thuật	Ngày	D	D	D	D	D
Bảo dưỡng, vệ sinh thiết bị	Kỹ Thuật / Nhà thầu	Quý	Q		Q		
HỆ THỐNG BÃI XE THÔNG MINH	Kỹ Thuật						
Kiểm tra nguồn cấp	Kỹ thuật	Tháng	M		M		
Vệ sinh máy tính	Kỹ thuật	Tháng	M		M		
HỆ THỐNG HỒ BƠI-HỒ CẢNH	Kỹ Thuật						
Kiểm định chất lượng nước hồ bơi	Nhà thầu	Năm	Y				
Vệ sinh hút cặn, vớt rác nổi, và test nước	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm	Kỹ thuật	Tháng	M	M			
Kiểm tra tình trạng van khóa.	Kỹ thuật	Tháng	M	M			
HỆ THỐNG ỐNG TRỤC RÁC	Kỹ Thuật / Vệ sinh						
Kiểm tra tình trạng tay nắm cửa, cửa trục rác.	Kỹ Thuật	6 Tháng	2Q				
Kiểm tra thiết bị kỹ thuật phòng trục rác, phòng rác trung tâm	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q				
Kiểm tra vệ sinh ống trục rác	Vệ Sinh	Quý	Q				Q

K. CÔNG TÁC KIỂM KÊ TÀI SẢN

5.1 Công tác kiểm soát chất lượng tại Dự án:

STT	Hạng mục	Hiện trạng	Đề xuất	Ghi chú
I	Triển khai Tài liệu vận hành:			

1	Bố trí hồ sơ tham khảo cho CBNV	Đã thực hiện và duy trì. Hiện đang lưu trữ tại vp BQL.		
2	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		
4	Khu tiện ích tầng G đã bố trí đầy đủ dụng cụ tập Gym, PSHCD, khu vui chơi ngoài trời được duy trì vệ sinh hàng ngày, tuần, quý.			
II	Công tác chuẩn hóa hình thức lưu trữ hồ sơ tại Dự án			
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. 		

5.2 Những thông báo đã phát hành trong tháng:

STT	SỐ TB	NỘI DUNG THÔNG BÁO	NGÀY PHÁT HÀNH
1	Số:04/2023/TB-Vista	Lịch bảo trì thang máy tháng 07/2023	03/07/2023
2	Số:05/2023/TB-Vista	Lịch xử lý côn trùng tháng 07/2023	04/07/2023
3	Số:06/2023/TB-Vista	Chuẩn hóa thông tin tại tòa nhà The Vista An Phú	04/07/2023
4			
5	Số: 08/2023/TB-Vista	Điều chỉnh mức thuế của dịch vụ thoát nước và xử lý nước thải từ 07/2023	06/07/2023
6	Số: 08/2023/TB-Vista	Kế hoạch vệ sinh tháng 07/2023	09/07/2023

7	Số: 10/2023/TB-Vista	Khuyến cáo Cư dân lưu ý khi di chuyển tại khu vực cổng An Phú	10/07/2023
8		Đóng cửa hồ bơi để vệ sinh định kỳ	12/07/2023
9		Lịch phun thuốc trừ sâu tháng 07/2023	14/07/2023
10		Hướng dẫn cài đặt và sử dụng ứng dụng CSKH của điện lực)	15/07/2023
11	Số: 11/2023/TB-Vista	Kế hoạch thay thế bậc thang máy L2 Tháp 5	17/07/2023
12	Số: 12/2023/TB-Vista	Cập nhật thông tin hệ thống Intercom và cài thẻ từ khu vực tiện ích công cộng	17/07/2023
13		Kế hoạch thực tập cứu nạn cứu hộ thang máy	18/07/2023
14		Kế hoạch kiểm tra hệ thống chữa cháy Drencher tại P3	18/09/2023
15	Số: 13/2023/TB-Vista	Kiểm tra hệ thống báo cháy của khu thương mại The Oxygen	25/07/2023

5.3 Các công tác đã thực hiện:

STT	NỘI DUNG	TÌNH TRẠNG THỰC HIỆN
1	Duy trì các tiện ích Tòa nhà	Duy trì thực hiện
2	Đào tạo, hướng dẫn cho nhân viên mới quy chuẩn dịch vụ Tòa nhà	Đã thực hiện
3	Nhân viên Ban quản lý và SMB tham gia các buổi training đào tạo về phần mềm Cyhome	Đã thực hiện
4	Hướng dẫn cư dân đăng ký thông tin và thi công nội thất.	Duy trì thực hiện
5	Kiểm tra hệ thống liên động PCCC định kỳ	Đã thực hiện
8	Training Thống nhất cách nhập liệu và quy trình hồ sơ hệ thống liên quan việc Đăng ký/thêm/hủy xe và thẻ an ninh.	Hoàn thành và đang áp dụng
9	Training quy trình và nhập liệu Cyhome về việc nhập liệu/theo dõi/đóng đơn yêu cầu/khiếu nại/phản nản của FO.	Hoàn thành và đang áp dụng




5.4 Kế hoạch tháng tiếp theo

STT	NỘI DUNG	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
1	Cải thiện chất lượng các đơn vị dịch vụ	<ul style="list-style-type: none"> - Duy trì các buổi đào tạo định kỳ nâng cao nghiệp vụ cho nhân viên. Giám sát các đơn vị dịch vụ tuân thủ chụp hình chào ca, chụp hình báo cáo. - Duy trì các tiện ích Tòa nhà phục vụ cư dân. - Yêu cầu đơn vị chấn chỉnh và nâng cao chất lượng dịch vụ. - An Ninh: Thực tập pccc cơ sở định kỳ hàng tháng 09/2023.

STT	NỘI DUNG	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
3	Nâng cao chất lượng dịch vụ, hỗ trợ, thông tin đến cư dân.	<ul style="list-style-type: none"> - Triển khai đào tạo tất cả nhân viên lễ tân, kỹ thuật, kế toán,... sử dụng phần mềm Cyhome để các công tác kiểm soát thông tin, thông báo, hỗ trợ cư dân được nhanh chóng, thuận tiện nhất. - Duy trì các kênh thông tin thông báo tại bảng thông báo khu vực hành lang hầm, quầy lễ tân, email, thang máy, PA,... để cư dân có thể nắm được thông tin nhanh chóng, hiệu quả.
5	Chuẩn bị cho công tác sự kiện HNNCC 2023 và Trung thu 2023	-Lên kế hoạch chương trình HNNCC và Trung thu

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

STT	NGÀY	NỘI DUNG	HÌNH ẢNH
1	Hàng tháng	Nhân viên bảo vệ thực hiện diễn tập PCCC nội bộ Hướng dẫn cứu hộ thang máy. Họp bàn giao ca	
2	Hàng tháng	Huấn luyện nghiệp vụ bảo vệ.	
3	Hàng ngày	Nhân viên bảo vệ thực hiện chào ca.	

	Hàng ngày	Nhân viên vệ sinh thực hiện chào ca.	 <p>12 thg 8, 2023 05:59:27</p>
4	Hàng ngày Hàng tuần	Bộ phận vệ sinh thực hiện công tác vệ sinh khu vực nội khu, ngoại vi, tiện ích định kỳ	 <p>11 thg 8, 2023 08:11:50 11 thg 8, 2023 10:32:13 11 thg 8, 2023 17:29:51 11 thg 8, 2023 18:56:23</p>
5	Hàng ngày	Nhân sự Hồ Bơi đo chỉ số clo, Ph. Vệ sinh hồ bơi. Diễn tập CNCH.	 <p>30/07/2023 08:30:37 27/07/2023 10:04:11 24/07/2023 18:01:31</p>
6	Hàng tháng	Bộ phận côn trùng thực hiện công tác xịt côn trùng nội khu và các khu tiện ích định kỳ.	 <p>11 thg 7, 2023 14:05:04 Đường số 13 Quận 2 Thành phố Hồ Chí Minh 11 thg 7, 2023 14:06:07 7 Giang Văn Minh Quận 2 Thành phố Hồ Chí Minh</p>

V. Báo Cáo Thu Chi (Báo cáo dòng tiền)

HẠNG MỤC/ Items			7/2023
SỐ DƯ ĐẦU KÌ			4,398,581,952
I	THU	(CASH IN)	1,098,606,986
R1	511101	Phí quản lý khu căn hộ	819,995,833
R6	511106	Tiền thuê KV BBQ & MPH	4,000,000
R7	511107	Lãi tiền gửi ngân hàng	741,970
R8	511108	Thu khác (Thẻ từ)	21,590,000
R9	511109	Thu tiền điện Viettel, Interland, Hải Long	22,500,115
04.1	511201	Tiền nước căn hộ	169,294,779
04.2	511202	Tiền nước khu thương mại	60,484,289
II	CHI (CASH OUT)		1,163,578,094
A		CHI PHÍ HÀNH CHÍNH	35,839,963
A2	642105	Phí ngân hàng	554,793
A5	642108	Internet và điện thoại	1,677,402
A6	642109	Văn phòng phẩm & tủ thuốc y tế	8,688,460
A7	642110	Nước uống	3,542,000
A16	642118	CP gửi thư	450,501
A17	642119	CP thuê máy photo	1,833,480
A19	642123	Chi phí phát sinh khác (CP thay thế, sửa chữa, mua mới CCDC, thiết bị,...)	1,760,000
A20	642122	Thù lao BQT	17,333,327
B		HỢP ĐỒNG THUÊ NGOÀI	375,965,790
B3	642203	CP thuê công ty vệ sinh	240,669,475
B4	642204	CP diệt côn trùng	9,009,000
B5	642205	CP đổ rác	17,325,000
B7	642207	CP cây, hoa trang trí	54,428,000

B9	642209	Vật tư nhà vệ sinh, phòng xông hơi, ...	10,534,315
B10	642210	CP thuê xe buýt	44,000,000
C		CHI PHÍ KỸ THUẬT (BẢO TRÌ SỬA CHỮA, BẢO TRÌ HỆ THỐNG TÒA NHÀ)	76,769,000
C3	642303	CP máy phát điện	25,850,000
C7	642219	CP hồ bơi, hóa chất...	50,919,000
D		CHI PHÍ NĂNG LƯỢNG	675,003,341
D1	642401	Tiền nước	341,798,124
D1.1		Tiền nước công cộng	62,147,006
D1.2	642402	Tiền nước căn hộ	181,819,196
D1.3	642403	Tiền nước khu thương mại	97,831,922
		Tiền điện	333,205,217
D2	642404	Tiền điện	333,205,217
F		THU - HOÀN CỌC TTNT, BBQ, MPH	79,138,701
T1		Thu ký quỹ BBQ	2,500,000
T2		Thu Ký quỹ thi công căn hộ	138,000,000
T4		Thu Hoàn tạm ứng	2,598,701
T6		Thu Cọc MPH	2,000,000
T7		Thu Hoàn khác (cư dân chuyển khoản nhầm)	3,795,147
T1.1		Chi hoàn quỹ BBQ	2,500,000
T2.1		Chi hoàn quỹ thi công căn hộ	56,000,000
T4.1		Chi tạm ứng mua vật dụng chưa có hóa đơn	7,460,000
T7.1		Chi hoàn khác (cư dân chuyển khoản nhầm)	3,795,147
SỐ DƯ CUỐI KỲ			4,412,749,545

Ngày: 09/08/2023

Báo cáo bởi:

Ngày :

Duyệt bởi:



BQL Toà nhà The Vista An Phú
CBRE Việt Nam