

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG BAN QUẢN TRỊ THÁNG 01/2024

Trình bày đến:
**CƯ DÂN THE VISTA AN
PHÚ**

**THE VISTA AN PHU
RESIDENT**

Người lập báo cáo: Ban quản lý tòa nhà/*Management Office*

Dự án: The Vista An Phú

Kiểm tra bởi: BQT NK 2023 - 2026



Mục lục

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

BÁO CÁO THÁNG – MONTHLY REPORT

Ngày : 30/01/2024
Kính gửi : Quý Cư dân / Residents
Đại diện : BQT dự án The Vista An Phú
Về việc : Báo cáo hoạt động của Ban quản trị nhiệm kỳ 2023 – 2026

1. CÁC CÔNG VIỆC ĐÃ THỰC HIỆN TRONG THÁNG

1.1.Tình hình tháng 01/2023

- Cư dân tham gia biểu quyết không đủ tỷ lệ, khiến việc biểu quyết kéo dài.Ngân sách 2023 chưa được thông qua gây khó khăn cho công tác lên kế hoạch cho ngân sách năm 2024 và các hoạt động vận hành, bảo trì trong chung cư;
- BQT đang hoạt động mô hình công ty cổ phần có mã số thuế tuy nhiên hiện tại các văn bản pháp luật hướng dẫn việc kê khai và nộp thuế đối với mô hình Ban Quản trị có mã số thuế đang trong quá trình hoàn thiện nên nguy cơ rủi ro bị phạt thu thuế là rất cao;
- Tồn đọng hư hỏng hệ thống kỹ thuật rất nhiều do chung cư The Vista đã hoạt động hơn 10 năm các Hệ thống kỹ thuật, thiết bị đã hư hỏng, xuống cấp trầm trọng nhưng công tác thay mới, duy tu, bảo dưỡng chưa kịp thời. Điển hình như intercom, hệ thống trông giữ xe, hệ thống camera, hệ thống Access control....Hiện nay kinh phí thay mới và sửa chữa vượt quá quy định Quy chế tài chính, nên phải chờ đến lúc ngân sách 2024 được thông qua mới thực hiện được;
- Tồn đọng thanh toán cho nhà cung cấp từ nhiệm kỳ BQT cũ trước ngày có quyết định công nhận của UBND Phường An Phú (22/11/2023), BQT nhiệm kỳ 2023-2026 chưa nhận được hồ sơ thanh toán đầy đủ bàn giao từ BQT 2020-2023 nên chưa có cơ sở ký thanh toán cho nhà cung cấp. Gây mất niềm tin từ các nhà cung cấp và gây khó khăn khi đàm phán ký các hợp đồng cung cấp dịch vụ mới.

1.2 Công tác tổ chức :

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

1.2.1: Phân công nhiệm vụ các thành viên BQT

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Phân công – nhiệm vụ
1	Trần Xuân Phương	Trưởng ban quản trị Chair man	Chịu trách nhiệm tài chính và các công việc chung của Ban Quản trị
2	Nguyễn Vũ Hiền	Phó ban quản trị Vice Chair man	Phụ trách Kỹ thuật

3	Nguyễn Văn Triển	Thành viên member	Giám sát công việc chung và phát ngôn của Ban quản trị
4	Lawrence Eze Mbanu	Thành viên member	Phụ trách Kỹ thuật

1.2.2: Công tác bàn giao giữa Ban Quản trị nhiệm kỳ 2020-2023 và nhiệm kỳ 2023-2026:

STT	Nội dung
1	Rà soát hồ sơ pháp lý của dự án, tổng hợp các hồ sơ còn thiếu và gửi công văn đến Chủ đầu tư Capital Land đề nghị hỗ trợ cung cấp lại các hồ sơ còn thiếu ⇒ Cập nhật: Chủ đầu tư đã hỗ trợ cấp lại 1 số hồ sơ O&M thuộc về hệ thống kỹ thuật
2	Thực hiện kiểm tra thực tế hiện trạng hệ thống kỹ thuật của tòa nhà ⇒ Cập nhật: BOC và BQL đã gửi thông báo đến cư dân tình trạng hư hỏng trang thiết bị - hệ thống kỹ thuật của tòa nhà ngày 13/01/2024

1.2.3: Tổ chức tiếp cư dân :

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

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

STT	Nội dung	Đại diện BQT	Cư dân tham gia
1	Tuần 01 – ngày 05/01/2024	Nguyễn Văn Triển, Nguyễn Vũ Hiền	
2	Tuần 02 – ngày12/01/2024	Nguyễn Vũ Hiền; Nguyễn Văn Triển	Căn hộ T3-03-06
3	Tuần 03 – ngày 19/01/2024	Trần Xuân Phương; Nguyễn Vũ Hiền Nguyễn Văn Triển	T2-16-02; T5-23-06; T2-17-03
4	Tuần 04 – ngày 26/01/2024	Trần Xuân Phương; Nguyễn Vũ Hiền Nguyễn Văn Triển	T4-19-06; T3-03-02

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

STT	Thời gian	Đại diện BQT	Vắng mặt
1	Tuần 01 – ngày 05/01/2024	Đủ 4 thành viên BQT	Mr.Lawrence tham gia từ 19h
2	Tuần 02 – ngày12/01/2024	Đủ 4 thành viên BQT	Mr.Lawrence tham gia từ 19h
3	Tuần 03 – ngày 19/01/2024	Đủ 4 thành viên BQT	Mr.Lawrence tham gia từ 19h
4	Tuần 04 – ngày 26/01/2024	Đủ 3 thành viên BQT	Vắng mặt

1.3 Công tác Hành chính – Văn phòng

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

STT	Nội dung	Phát hành ngày
Tờ trình đã phê duyệt		
1.	TT dịch vụ vệ sinh gia hạn Care	01/01/2024-05/01/2024
2.	Hóa chất hồ bơi từ t12-2023-T2/2024	01/01/2024-05/01/2024
3.	Hoàn trả hiện trạng trần sảnh T5 tầng G	01/01/2024-05/01/2024
4.	TT Tủ nguồn báo cháy T1, T4	01/01/2024-05/01/2024
5.	Phê duyệt chi phí thay đèn chiếu sáng sự cố thang thoát hiểm 05 tháp tại tòa nhà	01/01/2024-05/01/2024
6.	Bảo hiểm rủi ro tải sản và cháy nổ bắt buộc	01/01/2024-05/01/2024
7.	Nạp sạc bình chữa cháy phục vụ diễn tập PCCC	06/01/2024-09/01/2024
8.	Thay 02 bộ VLC-1600 cho hệ thống BMS	06/01/2024-09/01/2024
9.	Đề xuất phê duyệt chi phí chống thấm tường mặt ngoài tòa nhà thấm vào căn hộ T2-23.04 và T1-23.01	06/01/2024-09/01/2024
10.	Sửa bơm chìm hút mỡ bể XLNT	11/01/2024 - 15/01/2024
11.	Chi phí kiểm tra máy lạnh cụm VRV- 14HP khu vực tầng P2 - Gym và Lễ tân	11/01/2024 - 15/01/2024
12.	Tờ trình phê duyệt thời hạn và lựa chọn ngân hàng gửi quỹ bảo trì	11/01/2024 - 15/01/2024
13.	TT đề nghị mua đèn chiếu sáng hành lang công cộng	11/01/2024 - 15/01/2024
14.	TT phê duyệt chi phí mua vật tư vệ sinh từ tháng 12/2023-T2/2024 (bao rác và sửa tắm)	19/01/2024 - 25/01/2024
15.	Đề xuất phê duyệt chi phí thay máy xông hơi phòng xông ướt khu sauna nam tầng G	19/01/2024 - 25/01/2024
16.	Đề xuất phê duyệt chi phí thay máy xông hơi phòng xông ướt khu sauna nam tầng G	19/01/2024 - 25/01/2024
17.	Đề xuất phê duyệt chi phí mua ván sàn gỗ hồ bơi để sửa chữa tạm các khu vực hư hỏng nặng	19/01/2024 - 25/01/2024
18.	HD thay 04 bình acquy cho máy phát điện số 02 tại tòa nhà	19/01/2024 - 25/01/2024
19.	DT tiền điện từ 29/09/2023 - 26/12/2023 Viễn Thông Hải Long	19/01/2024 - 25/01/2024
20.	DT tiền điện từ 29/11/2023 - 26/12/2023 Interland	19/01/2024 - 25/01/2024
21.	DT thuê vị trí lắp đặt thiết bị quảng cáo 03 tháng (từ 01/12/2023-28/02/2024)	19/01/2024 - 25/01/2024
22.	DT thuê vị trí đậu xe đưa/đón khách tại cổng Giang Văn Minh từ 01/11/2023 - 30/11/2023	19/01/2024 - 25/01/2024

23.	DT tiền điện từ 29/09/2023 - 29/11/2023 Interland	19/01/2024 - 25/01/2024
24.	DT tiền điện từ 23/09/2023 - 14/12/2023 Viễn Thông Quân Đội Viettel	19/01/2024 - 25/01/2024
25.	DT Viễn Thông - Internet từ 01/10/2023 - 25/12/2023 (phần hoa hồng 07-08-09/2023)	19/01/2024 - 25/01/2024
26.	Hợp đồng mua đầu đọc thẻ L2-T3 và sửa hệ thống Access Control	19/01/2024 - 25/01/2024
27.	Hợp đồng sửa máy lạnh cụm VRV-14HP khu vực P2	19/01/2024 - 25/01/2024
28.	Hợp đồng chăm sóc cảnh quan khu vực công cộng từ 01/12/2023 đến 30/11/2024	19/01/2024 - 25/01/2024
29.	Hợp đồng chi phí diễn tập PCCC năm 2023	19/01/2024 - 25/01/2024
30.	Hợp đồng thay bộ Ecu máy phát điện số 1	19/01/2024 - 25/01/2024
31.	Hợp đồng Trang trí giáng sinh 2023	19/01/2024 - 25/01/2024
32.	Hợp đồng thay kính vỡ nằm trong hạng mục bảo hiểm của chung cư	19/01/2024 - 25/01/2024
33.	Chi phí trang trí Tết Nguyên đán	19/01/2024 - 25/01/2024
34.	Hợp đồng mua đèn chiếu sáng sự cố và đèn exit hành lang 5 tháp	19/01/2024 - 25/01/2024
35.	Hợp đồng vệ sinh bể nước ngầm	19/01/2024 - 25/01/2024
36.	Tờ trình mua đồng hồ đo lưu lượng xả thải của hệ thống STP	25/01/2024 – 30/01/2024
37.	Tờ trình sửa chữa máy lạnh cụm VRV - 14HP khu vực tầng P2, cho Gym, Yoga và sảnh lễ tân	25/01/2024 – 30/01/2024
38.	Hợp đồng bảo trì máy phát điện 2024 DP	25/01/2024 – 30/01/2024
39.	PL Hợp đồng BIDV	25/01/2024 – 30/01/2024
40.	Hợp đồng bảo hiểm trách nhiệm công cộng và cháy nổ bắt buộc	25/01/2024 – 30/01/2024
Thông báo đã phê duyệt và phát hành		
1	Thư mời tham gia chào giá cạnh tranh gói thầu trang trí Tết Nguyên đán	02/01/2024
2	Điều chỉnh giá dịch vụ thoát nước & xử lý nước thải năm 2024	03/01/2024
3	Báo cáo hoạt động của Ban Quản trị Tháng 12/2023	03/01/2024
4	Quy chuẩn về lối thoát hiểm trong chung cư	03/01/2024
5	Gia hạn lần 3 – Thời gian nhận phiếu biểu quyết thông qua ngân sách hoạt động 2023 và bãi bỏ mã số số thuế Ban Quản trị	04/01/2024
6	Đóng cửa phòng xông hơi nam để sửa chữa	05/01/2024
7	Đóng cửa khu vực rửa xe Ô tô P3	05/01/2024

8	Thi công sửa chữa gạch nền khu vực hướng xe vào cổng Giang Văn Minh	11/01/2024
9	Kế hoạch cải tạo cảnh quan khu vực sảnh lễ tân và hồ bơi	08/01/2024
10	Cập nhật thông tin đăng ký xe ô tô & xe máy	08/01/2024
11	Báo cáo hư hỏng hệ thống kỹ thuật tòa nhà	13/01/2024
12	Gia hạn thi công gạch nền khu vực lối vào cổng Giang Văn Minh	13/01/2024
13	Sửa chữa bảo trì hệ thống dàn lạnh khu vực tiện ích chung của tòa nhà	13/01/2024
14	Kế hoạch thực tập cứu nạn cứu hộ thang máy tháng 01/2024	15/01/2024
15	Di dời chậu cây và khắc phục chống thấm khu vực ban công căn hộ	15/01/2024
16	Kế hoạch bảo trì hệ thống Access Control	16/01/2024
17	Thông báo gia hạn lần 4 Thời gian nhận phiếu biểu quyết thông qua ngân sách hoạt động 2023 và bãi bỏ mã số thuế BQT.	16/01/2024
18	Cập nhật thời gian bảo trì hệ thống Access Control	18/01/2024
19	Tạm ngưng tiện ích hồ bơi để sửa chữa sàn gỗ	18/01/2024
20	Thông báo về thời gian ngưng cung cấp nước đối với căn hộ quá hạn thanh toán phí dịch vụ	19/01/2024
21	Tạm ngưng tiện ích hồ Family Pool để chờ sửa chữa cải tạo hệ thống đường ống kỹ thuật	20/01/2024
22	Nhắc lại lần 2 về việc rà soát các thông tin xe ô tô/ xe máy trong tòa nhà	20/01/2024
23	Kế hoạch sửa chữa và bảo hành bồn nước sinh hoạt tầng mái tháp T5, T2, T3	22/01/2024
24	Bảo hành sơn mặt ngoài khu vực P1, P2, P3 của 5 tháp và sân chơi trẻ em.	23/01/2024
25	Tiến độ sửa chữa hệ thống Access Control của tòa nhà	24/01/2024
26	Kế hoạch vệ sinh bể nước sinh hoạt tại tầng P1 của tòa nhà	24/01/2024
27	Thông báo gia hạn thêm thời gian ngưng cung cấp nước đối với căn hộ quá hạn thanh toán phí dịch vụ	25/01/2024

1.4 Công tác giám sát các nhà thầu dịch vụ:

STT	Tên dịch vụ	Hiện trạng	Phương hướng
1	Dịch vụ bảo vệ	Nhân sự lớn tuổi không được nhanh nhẹn để kịp thời xử lý công việc;	Yêu cầu BQL:

		<p>Chưa ổn định nhân sự bảo vệ, thay đổi người thường xuyên;</p> <p>Công tác tuần tra, giám sát chưa đảm bảo;</p> <p>Nhân sự bỏ vị trí thường xuyên;</p> <p>Kiểm soát bãi xe chưa tốt, phát sinh trường hợp xe chưa có thông tin vào bãi;</p> <p>Nhân viên ngủ trong ca trực. Checklist tuần tra không đầy đủ;</p> <p>Nhân viên sẵn sàng tự ý bấm thang cho người ngoài, huấn luyện viên lên sử dụng tiện ích cư dân;</p> <p>Nhắc nhở nhân viên cổng GVM điều phối xe tại sảnh, không đậu xe quá 3 phút. Mời các shipper soạn và giao hàng trước cổng, không vào thác nước tránh mất mỹ quan</p> <p>Nhân viên giao tiếp với cư dân chưa tốt</p> <p>Nhắc nhở vị trí hồ bơi thường xuyên báo cáo hình ảnh phòng vui chơi trong nhà</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Thực hiện gửi công văn đến BGĐ công ty bảo vệ yêu cầu chấn chỉnh dịch vụ; + Theo dõi, báo cáo ngay đến BQT tất cả các trường hợp xe không có thông tin ra/vào bãi nhằm xử lý nghiêm tránh ảnh hưởng đến tiện ích của Cư dân; + Thực hiện gửi công văn đến BGĐ công ty bảo vệ yêu cầu chấn chỉnh dịch vụ; + Theo dõi, báo cáo ngay đến BQT tất cả các trường hợp xe không có thông tin ra/vào bãi nhằm xử lý nghiêm tránh ảnh hưởng đến tiện ích của Cư dân; + BQL lập biên bản vi phạm đối với các trường hợp trên. Yêu cầu tuần tra các lối thoát hiểm, hành lang tầng đầy đủ; + Hợp cùng đội trưởng đề nghị nghiêm túc chấn chỉnh tác phong, ngôn phong nhân viên + Tuyệt đối không bấm thang cho khách hàng, huấn luyện viên khi chưa được đồng ý từ BQL; + Kiểm soát khách hàng, người lạ vào sử dụng tiện ích. Các vi phạm tiếp theo BQL sẽ chế tài phạt và yêu cầu thay đổi nhân sự + Lập biên bản và thay thế nhân sự FCC vì vi phạm quy định. Không báo cáo sự cố cho các bộ phận xử lý mà tự tho tác hệ thống; + Yêu cầu công ty bảo vệ giải trình về các xe ô tô không có thông tin đậu tại bãi xe cư dân; + Hướng dẫn nghiệp vụ PCCC-CNCH cho đội ngũ nhân viên bảo vệ tại dự án. + Lập biên bản nhân viên bảo vệ cổng GVM về ngôn phong khi làm việc với cư dân + Kiểm tra tác phong, sổ sách và checklist của nhân viên bảo vệ + Theo chỉ đạo BQL bảo vệ có trách nhiệm không cho những xe ô tô không
--	--	--	---

			<p>có thông tin (11 xe) vào bãi xe cư dân, trường hợp xác minh là xe cư dân yêu cầu liên hệ BQL để đăng kí thông tin. Tuần tra bãi xe tăng cường ghi nhận các trường hợp xe đậu sai và nhắc nhở cư dân. Vị trí cổng GVM-AP kiểm soát chặt chẽ xe ra vào bãi, trường hợp xe không đăng kí thông tin, không có tem, chip mời ra ngoài và liên hệ BQL.</p> <p>+ Lập biên bản yêu cầu bảo vệ tuân thủ quy định hợp đồng không được tăng ca quá 2 tiếng cho 1 nhân sự trong 1 ca.</p>
2	Dịch vụ vệ sinh	<p>Thiếu sự phối hợp giữa các đơn vị và kịp thời báo cáo các sự cố, hư hỏng trong tòa nhà.</p> <p>Chưa có check list thời gian thực hiện công việc cụ thể từng vị trí làm việc;</p> <p>Nhân viên vệ sinh làm việc không đúng quy cách, lớn tiếng trong giờ làm. Khu vực vệ sinh chưa đạt</p> <p>Giám sát kí checklist công việc nhưng không theo dõi, đánh giá công việc nhân viên.</p> <p>Chất lượng vệ sinh không đạt yêu cầu, công tác vệ sinh hàng ngày và định kì không đảm bảo</p> <p>Giám sát nghỉ việc nhưng công ty Care không thông báo cho BQL</p> <p>Care khắc phụ các hạng mục vệ sinh chưa đạt.</p>	<p>Yêu cầu BQL:</p> <p>+ Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát nhằm duy trì và nâng cao chất lượng dịch vụ.</p> <p>+ Hướng dẫn tất cả nhân viên lưu ý báo cáo hư hỏng ngay khi phát hiện.</p> <p>+ Cập nhật và báo cáo cho BQL kế hoạch thực hiện các công việc định kỳ, phát sinh.</p> <p>+ Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát nhằm duy trì và nâng cao chất lượng dịch vụ.</p> <p>+ Hướng dẫn tất cả nhân viên lưu ý báo cáo hư hỏng ngay khi phát hiện.</p> <p>+ Cập nhật và báo cáo cho BQL kế hoạch thực hiện các công việc định kỳ, phát sinh.</p> <p>+ Cho xử lí các tồn đọng (nhà rác, tầng G, tiện ích như thống nhất của cuộc họp trước);</p> <p>+ Đã lập biên bản nhắc nhở nhân viên và giám sát, yêu cầu chấn chỉnh và khắc phục những vị trí chưa đạt;</p> <p>+ Lập biên bản giám sát, nhân viên không thực hiện công việc trong kế hoạch;</p> <p>+ Yêu cầu khắc các công việc đang tồn đọng tại dự án</p> <p>+ Gửi email cho công ty Care phản ánh về chất lượng vệ sinh, yêu cầu có hướng</p>

			<p>giải quyết và khắc phục gửi BQL trước ngày 25/01/2024</p> <p>+ Giám sát công tác khắc phục vệ sinh của Care</p> <p>+ Sơn lại các cửa nhà vệ sinh công cộng nam, nữ khu tiện ích</p>
3	Dịch vụ chăm sóc cảnh quan	<p>Tồn đọng bàn giao từ đơn vị chăm sóc cảnh quan cũ, đơn vị mới Eco Phương Nam đang thực hiện hoàn thiện các tồn đọng cũ nhằm duy trì mảng xanh tại chung cư.</p> <p>Yêu cầu đơn vị cảnh quan Eco PN cung cấp báo cáo và kế hoạch các khu vực đã hoàn thiện và khu vực chưa xử lý được.</p> <p>Khu vực sân GOLF tầng G cần được cải tạo.</p> <p>Gửi mail báo cáo BQT-Cư dân về công tác cải tạo cảnh quan tại dự án</p> <p>Chất lượng cảnh quan trong tháng tạm đạt yêu cầu</p>	<p>Yêu cầu BQL:</p> <p>+ Theo dõi các hạng mục tồn đọng cần xử lý;</p> <p>+ Yêu cầu gửi báo cáo cho BQL các công việc đã thực hiện và kế hoạch của tháng tiếp theo.</p> <p>+ Theo dõi các hạng mục tồn đọng cần xử lý;</p> <p>+ Yêu cầu gửi báo cáo cho BQL các công việc đã thực hiện và kế hoạch của tháng tiếp theo.</p> <p>+ Yêu cầu đơn vị cảnh quan Eco PN cung cấp báo cáo và kế hoạch các khu vực đã hoàn thiện và khu vực chưa xử lý được;</p> <p>+ Đã thực hiện trồng thay đổi 1 số hạng mục cây xanh như sảnh lễ tân, bồn cây hồ bơi, dự kiến hoàn thành trước ngày 15/01/2024</p> <p>+ Đề nghị Eco Phương Nam gửi chào giá cải tạo khu vực sân golf (chi phí cần trừ vào phí dịch vụ cảnh quan tháng 11/2023 của Beegreen)</p> <p>+ Thay thế bồn cây lá lốt bằng hoa hương dương để đón tết Nguyên Đán</p> <p>+ Thay thế các cây ưa mát tại vị trí sảnh lễ tân</p> <p>+ Trồng dặm các khu vực cây thưa, thay thế các mảng cây chết</p> <p>+ Phun thuốc xử lý sâu bệnh, rầy ngày 16/01</p> <p>+ Phun bổ sung thuốc ngày 19/01. Nhưng chất lượng và liều lượng không đạt</p>

			<ul style="list-style-type: none"> + Lập biên bản về chất lượng cảnh quan tại dự án. Đề nghị trồng lại các cây chết (hồng lộc, nguyệt quế). + Yêu cầu Eco PN giải trình nguồn nước tưới tăng, điều chỉnh lại lượng nước tưới cho phù hợp
4	Chăm sóc hồ cá Koi	<p>Nhà thầu gửi kế hoạch xử lý nước và thả thêm cá vào hồ đảm bảo mật độ cá dày, cá sống khỏe và nước trong không có rong rêu.</p> <p>Cá bệnh, nấm nhiều</p> <p>Cá mất vảy và chết</p> <p>Xử lí cá bệnh</p>	<p>Yêu cầu BQL:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Theo dõi và nghiệm thu dịch vụ sau khi đơn vị chăm sóc cá Koi hoàn thành công việc. + Theo dõi và nghiệm thu dịch vụ sau khi đơn vị chăm sóc cá Koi hoàn thành công việc; + Yêu cầu báo cáo bằng hình ảnh các công việc của nhà thầu. + Thả cá bổ sung ngày 11/01/2024 + Yêu cầu nhà thầu bổ sung đủ cá theo số lượng bàn giao + Xử lí các bệnh, nấm của cá + Bổ sung cá theo số lượng bàn giao, ngày 24/01 xả 30% nước hồ và xử lí nước, bổ sung muối
5	Thu gom rác sinh hoạt	Thực hiện mỗi ngày	Duy trì
6	Xử lý côn trùng	1 tháng thực hiện 2 lần	Duy trì
7	Tiện ích hồ bơi & Gym, Yoga, Tennis	<p>Thực hiện xử lý nước hàng ngày đảm bảo an toàn sức khỏe người sử dụng.</p> <p>Hỗ trợ Cư dân quá trình sử dụng Phòng Gym, đảm bảo máy móc thiết bị được sử dụng đúng cách và tuân thủ nội quy.</p> <p>Đảm bảo Cư dân book lịch sử dụng tiện ích Tennis, Yoga, công bằng theo đúng quy định của tòa nhà.</p> <p>Cư dân phản ánh không có nhân viên hồ bơi</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Làm việc với giám sát yêu cầu nhân viên nghiêm túc thực hiện chăm công đầy đủ, đúng giờ + Báo cáo hình ảnh các công việc, kiểm tra thiết bị. Kiểm soát người ngoài và nhà thầu vào khu vực quản lí + Diễn tập CNCH ngày 15/01 + Ngưng hồ cùng ngày để tổng vệ sinh + Off hồ bơi từ ngày 22/01 để sửa ván hồ bơi + Nhắc nhở nhân sự kiểm soát cư dân sử dụng tiện ích, quán triệt giờ nghỉ của nhân viên hồ bơi

1.5 Công tác quản lý hệ thống kỹ thuật:

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

STT	Nội dung	Diễn giải
Tờ trình đã phê duyệt và công tác khác.		
I.	HỆ THỐNG ĐIỆN, MPĐ:	
1	Tờ trình đề xuất chi phí bảo trì máy phát điện và tủ hòa đồng bộ HT MPĐ 2024	Hệ thống máy phát điện và tủ hòa đồng bộ của hệ thống cần phải được bảo trì định kỳ bởi nhà thầu chính hãng để duy trì trạng thái hoạt động ổn định khi có sự cố mất điện xảy ra tại tòa nhà. Hiện tại hợp đồng bảo trì đã hết hạn ngày 31/12/2023. Hiện tại tờ trình gia hạn và HĐ đã được BQT ký xong.
2	Tờ trình chi phí thay bộ ECU cho máy phát điện số 1	ECU Là bộ điều khiển điện tử điều khiển và giám sát mọi hoạt động của máy phát điện. Bộ ECU của máy phát điện số 1 đang bị hư nên máy phát điện số 1 không thể hoạt động được. Hiện tại tờ trình gia hạn và HĐ đã được BQT ký xong đang làm thủ tục tạm ứng theo quy định.
3	Tờ trình chi phí kiểm định 09 TI (TI hoặc CT-thiết bị chuyển đổi dòng điện của hệ thống đo đếm hoặc điều khiển) và 3 đồng hồ điện máy phát điện tại chung cư Theo công văn số 3978/PCTĐ-DVKH2 của công ty ĐL Thủ Đức	Hiện trạng đồng hồ đo đếm bán điện của MPĐ cho Điện lực đã hết hạn và cần kiểm định lại các thiết bị đo đếm theo tiêu chuẩn ngành điện. TT-07/2019/TT-BKHCN ngày 26/07/2019
II.	HỆ THỐNG PCCC	
1	Kế hoạch thay thiết bị đầu báo cháy hư hỏng tại tòa nhà.	Hiện trạng các thiết bị đầu báo tại tòa nhà sau đợt bảo trì Quý 3 của nhà thầu Anh Nguyên ghi nhận bị hư hỏng nhiều, ảnh hưởng đến công tác PCCC tại tòa nhà khi có sự cố xảy ra. BPKT đang tìm kiếm nhà cung cấp, mời chào giá cạnh tranh để làm đề xuất trình BQT mua thay thế nhằm đảm bảo vận hành. Hiện tại đã có 02 đơn vị tham gia chào giá các thiết bị hư hỏng nêu trên
2	Tờ trình chi phí mua tủ nguồn chuông phụ cho hệ thống báo cháy tháp T1, T4 tại chung cư.	Hiện trạng tủ nguồn chuông phụ cho hệ thống chuông báo cháy tại tháp T1, T4 đã bị hư hỏng từ lâu. Đơn vị Nozomi đã thay bằng bộ nguồn tạm, không có chức năng lưu điện. Do đó, khi có sự cố xảy ra, tòa nhà mất điện thì hệ thống chuông báo cháy sẽ không hoạt động. Cần thay thế bộ nguồn đúng chuẩn, có tính năng lưu điện để đảm bảo an toàn PCCC khi có sự cố xảy ra. => Tờ trình đã

		được phê duyệt nhưng nhà cung cấp không đồng ý ký hợp đồng 3 bên.
3	Tờ trình phê duyệt chi phí nạp sạc cho các bình chữa cháy phục vụ công tác diễn tập PCCC tại tòa nhà.	Hiện trạng ngày 05/12/2023 tại tòa nhà thực hiện công tác diễn tập PCCC phối hợp giữa các bên với CS PCCC TP Thủ Đức, sau khi diễn tập có sử dụng 1 số bình chữa cháy xách tay CO2 để huấn luyện cho các BP BQLTN theo tiêu chuẩn cần nạp sạc lại các bình trên để tránh bị cơ quan chức năng kiểm tra và xử phạt theo quy định.
III.	HỆ THỐNG ACESS CONTROL	
1	Thực hiện sửa chữa hệ thống Access Control và thay thế thiết bị thang L2-T3 theo HĐ đã được ký kết giữa các bên.	Nhà thầu đã thực hiện công việc sửa chữa từ ngày 22/01 dự kiến đến 02/02/2024 công việc sửa chữa thay thế thiết bị cho thang L2-T3 và hệ thống các cửa tiện ích sẽ được khắc phục xong.
IV.	HỆ THỐNG KIỂM SOÁT XE RA VÀO	
1	Chủ trương cải tạo hệ thống kiểm soát xe ra vào của BQT	BPKT đã liên hệ các nhà cung cấp để khảo sát, chào giá cải tạo hạng mục kiểm soát xe ra vào, các nhà thầu đã tham gia khảo sát và sẽ thực hiện báo giá bỏ phong bì kín theo quy chế tài chính BQT. Hiện tại đã có 03 đơn vị tham gia báo giá cho hạng mục trên và báo giá đã được mở dưới sự chứng kiến của BOC.
V.	HỆ THỐNG CAMERA	
1	Hệ thống Camera hoạt động bình thường	Hiện tại đang có 29 cái Camera bị hư hỏng đã lâu. Hệ thống Camera của tòa nhà là hệ Anolog, công nghệ đã quá cũ nên tìm mua thiết bị rất khó khăn. BQT đã có chủ trương trình HNNCC 2024 đề xuất nâng cấp, thay toàn bộ HT Camera sang công nghệ IP hiện đại.
VI.	HỆ THỐNG ĐHKK VRV, THÔNG GIÓ	
1	Tờ trình chi phí kiểm tra máy lạnh cụm VRV - 14HP khu vực P2	Cụm dàn nóng VRV cấp cho các phòng khu vực P3 như Gym, Yoga, Lễ tân bị hư hỏng. Mời nhà cung cấp DAIKIN kiểm tra để xác định nguyên nhân.
2	Tờ trình chi phí sửa máy lạnh cụm VRV-14HP khu vực P2	Cụm dàn nóng VRV cấp cho các phòng khu vực P3 như GYM , YOGA, LỄ TÂN bị hư hỏng máy nén và 01 số cảm biến tại dàn nóng. Đề xuất ký hợp đồng với nhà thầu DAIKIN để sửa chữa hư hỏng, thay máy nén, cảm biến, nạp lại gas lạnh và dầu cho cụm máy nén VRV.
VII.	HỆ THỐNG CẤP NƯỚC	

1	Tờ trình chi phí mua van bướm (không bao gồm cụm motor điện tử) thay thế van cấp nước sinh hoạt tháp T3	Cụm motor van điện của hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt lên bồn tầng mái cho tháp T3 bị hư, chảy nước xuống motor bơm và thiết bị phía dưới, mỗi khi bơm cấp nước cho tháp T3. Cần thay van mới. Đang chờ thanh toán trước cho nhà cung cấp để giao hàng.
2	Tờ trình chi phí sửa chữa tủ điều khiển bơm nước cho các tháp 3,4,5	Hiện trạng tủ điện bơm cấp nước sinh hoạt từ P1 lên mái các tháp 3, 4, 5 bị hư hỏng do trước đây đã nhiều lần bị nước vô tủ điện. hiện trạng tủ điện bơm cấp nước không chạy tự động được, BPKT phải cắt cử nhân sự canh trực bơm 24/24 để bơm cấp nước cho các tháp khi bồn nước tầng mái báo cạn. Đang trình ký hợp đồng.
3	Hệ thống Van giảm áp (VGA) cho các trục nước tại các trục chính các tháp của tòa nhà sau nhiều năm vận hành.	Ngày 06/01/2024 BPKT tiến hành kiểm tra đánh giá tất cả các VGA của tòa nhà ghi nhận tình trạng hư hỏng của các VGA là 7/15 van hư hỏng không điều chỉnh được áp nước sing hoạt và 1 số do hư Pilot van. Đã có báo cáo BQT, đang tìm nhà cung cấp báo giá để đề xuất thay mới.
4	Tờ trình vệ sinh bể nước ngầm tại tầng P1 tháp T4	Nhà thầu đã hoàn tất vệ sinh bể nước sinh hoạt tại tầng P1.
VIII.	HỆ THỐNG XLNT, THOÁT NƯỚC	
1	Tờ trình sửa chữa bơm chìm bể tách mỡ hệ thống XLNT tại tòa nhà.	<p>Hiện tại HTXLNT có nhiều ngăn bể chứa, bể tách mỡ có nhiệm vụ tách mỡ từ các đường thoát nước thải của căn hộ về bể XLNT tập trung, tại đây có 01 bơm chìm làm nhiệm vụ thu vớt mỡ bề mặt bể, khi bơm hỏng vớt mỡ sẽ không được thu và xử lý sẽ gây tràn và làm chết vi sinh của bể XLNT.</p> <p>Tờ trình đã được phê duyệt và nhà thầu đã hoàn tất việc sửa chữa máy bơm. Đã lắp lại và hệ thống hoạt động bình thường.</p>
IX.	HỆ THỐNG LỌC HỒ BƠI	
1	Tờ trình chi phí sửa chữa bơm lọc hồ bơi	Hiện tại motor bơm lọc hồ bơi 4HP bị cháy không hoạt động được, cần sửa chữa để đảm bảo vận hành hệ thống bơm lọc hồ bơi
2	Tờ trình chi phí mua ván gỗ hồ bơi sửa chữa các hư hỏng nhỏ lẻ của sàn hồ bơi	<p>Hiện trạng ván sàn hồ bơi bị mục nát hư hỏng sau nhiều năm sử dụng. BPKT cần mua ván sàn để thay thế các khu vực hư hỏng ván sàn nhưng khung xương còn sử dụng được, nhằm hạn chế rủi ro gây thương tích cho cư dân.</p> <p>Các khu vực đã bị hư khung sắt bên trong thì cần có nhà thầu có năng lực sửa chữa/ thay mới.</p>

3	Tờ trình chi phí mua ván gỗ hồ bơi sửa chữa các hư hỏng nặng theo chỉ đạo của BOC thực hiện sửa chữa tạm sàn hồ bơi phục vụ cư dân trước tết Nguyên Đán	Hiện trạng ván sàn hồ bơi bị mục nát hư hỏng sau nhiều năm sử dụng. Theo chỉ đạo của BOC cần mua ván sàn để thay thế các khu vực hư hỏng ván sàn và khung xương bị mục nát sau khi nhà thầu sửa chữa nhằm hạn chế rủi ro gây thương tích cho cư dân. BOC chỉ đạo BPKT thực hiện lát lại và thay thế các khu vực sàn gỗ bị hư hỏng khung xương sau khi nhà thầu đã hàn khung mới.
4	Tờ trình sửa chữa khung xương chịu lực sàn hồ bơi khu vực tầng G theo chỉ đạo của BOC sửa chữa những khu vực hư hỏng nặng, mục nát cần sửa chữa.	Hiện trạng khung xương chịu lực dọc theo 02 bên cạnh thành hồ bơi bị mục nát hư hỏng sau nhiều năm sử dụng. Theo chỉ đạo của BOC cần thuê nhà thầu khảo sát xử lý để thay thế các khu vực khung xương chịu lực hư hỏng mục nát sau khi nhà thầu sửa chữa BPKT thực hiện lát lại ván sàn cho các khu vực trên nhằm hạn chế rủi ro gây thương tích cho cư dân.
5	Tờ trình phê duyệt mua RCCB cho tủ điện hồ jacuzzi và hồ bơi bị hư hỏng.	Hiện trạng tủ điện hồ Jacuzzi (hồ bơi nhỏ) bị hư RCCB chống giật 63A cấp nguồn cho các máy sục khí hoạt động, cần thay thế đúng chủng loại RCCB có chức năng bảo vệ dòng rò khi thiết bị hồ bơi hoạt động để không gây nguy hiểm cho cư dân khi sử dụng tiện ích hồ. Tờ trình đã được phê duyệt nhưng vướng thủ tục thanh toán do nhà cung cấp yêu cầu thanh toán trước 100% trước khi giao hàng.
X.	HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG, CHIẾU SÁNG SỰ CỐ	
1	Tờ trình chi phí mua đèn chiếu sáng sự cố và đèn exit hành lang các tháp.	Hiện tại các đèn chiếu sáng sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn Exit khu vực hành lang tại các tầng đã bị hư hỏng khá nhiều, không đảm bảo đủ ánh sáng khi có sự cố xảy ra, rủi ro mất an toàn và vi phạm quy định PCCC.
2	Tờ trình chi phí cải tạo đèn chiếu sáng sự cố thang bộ 0,6m hiện hư hỏng sang đèn mắt ếch có tem kiểm định PCCC theo quy định.	Hiện tại các đèn chiếu sáng sự cố khu vực thang thoát hiểm tại 05 tháp của tòa nhà bị hư hoàn toàn; các đèn hiện hữu không có tem kiểm định PCCC theo quy định. Rủi ro mất an toàn PCCC và vi phạm quy định PCCC.
3	Tờ trình mua đèn chiếu sáng cho khu vực công cộng hành lang các tháp tại tòa nhà.	Hiện tại đèn chiếu sáng khu vực hành lang công cộng tại tòa nhà đang bị hư hỏng, thiếu hụt số lượng lớn so với ban đầu khi CĐT bàn giao. Các đèn hư hỏng là đèn Compact huỳnh quang đã được tháo ra và không được lắp lại nên tình trạng các khu vực hành lang tại tòa nhà ánh sáng không đủ khi cư dân di chuyển dễ xảy ra té ngã... Một số đèn mới hư hỏng phát sinh nhưng chưa có bóng đèn để thay thế.

		Tờ trình đã được BQT phê duyệt, chờ tạm ứng để nhà cung cấp giao đèn.
XI.	XÂY DỰNG, KẾT CẤU	
1	Tờ trình chống thấm cho các căn hộ T1-23.01 và T2-23.04 do ảnh hưởng thấm từ mặt ngoài tòa nhà	Hiện trạng các căn hộ trên bị thấm ảnh hưởng mặt ngoài tòa nhà, nước mưa thấm qua chân khung kính và sàn bê tông vị trí các căn hộ trên và chảy vào căn hộ gây bức xúc cho cư dân khi mùa mưa đến.
2	T2-22.06 bị thấm trần khu vực phòng ngủ do ảnh hưởng từ thấm mặt ngoài căn hộ T2-23.04	Ngày 10, 11/01/2024 BPKT thực hiện xử lý trả lại hiện trạng ban đầu trần phòng ngủ của căn hộ T2-22.06 bị thấm ảnh hưởng từ mặt ngoài căn hộ T2-23.04.
XII.	HỆ THỐNG BMS	
1	Tờ trình thay thế 02 bộ BMS VLC-1600 cho hệ thống XLNT tại tòa nhà.	Hiện tại hệ thống XLNT tại tòa nhà đang được thực hiện giám sát điều khiển thông qua 02 bộ VLC-1600 để giám sát hoạt động các thiết bị hệ thống, hiện tại hệ thống BMS của XLNT bị hư 02 bộ VLC-1600 khi có hư hỏng thiết bị sẽ khoong báo về trung tâm hệ thống tại phòng FCC được nên BPKT phải bố trí nhận sự kiểm tra thực tế thường xuyên hệ thống để đảm bảo vận hành.
XIII.	TICC, KHÁC	
1	Tờ trình mua máy xông hơi phòng xông ướt khu sauna Nam tầng G tháp 2	Hiện trạng ngày 04/01/2024 BPKT ghi nhận máy xông hơi phòng xông ướt khu sauna Nam bị hư hỏng ảnh hưởng đến cung cấp dịch vụ tiện ích cho cư dân tòa nhà. Hiện trạng thiết bị hoạt động sau nhiều năm nên bị hư hỏng cần thực hiện thay thế để đảm bảo vận hành Tiện ích chung cho cư dân
2	Khu vực cổng vào sảnh lễ tân đường Giang Văn Minh gạch nền bong, bể	-Ngày 12/01/2024 BPKT thực hiện sửa chữa khu vực trên nhằm hạn chế gạch nền bị bể do bong bộp ảnh hưởng đến việc di chuyển qua các khu vực trên của cư dân tòa nhà.
3	Kiểm tra tình trạng thất thoát nước khu vực hồ bơi Family tầng G	Ngày 16, 17/01/2024 BPKT tiến hành kiểm tra các khu vực mương xả tràn hồ bơi, cống thoát khu vực tầng G quanh hồ bơi ghi nhận tại vị trí hồ Family đường ống cấp từ phòng bơm lên hồ bị rò rỉ chảy nước ra cống thoát nguyên nhân do đường ống bị rễ cây cọ ăn sâu làm bể dẫn đến tình trạng trên. Ngoài ra, nghi ngờ thành hồ bơi bị thấm ra các bồn cây xung quanh nên thất thoát nước.

1.6 Công tác giải quyết ý kiến của cư dân

STT	Nội dung	Công tác ghi nhận và giải quyết
1	BQL cần thực hiện phản hồi phản ánh trên app Cyhome cho Cư dân và thông báo về kế hoạch sửa chữa hệ thống Access Control hư hỏng	BQLTN ghi nhận và khắc phục
2	Đề xuất thu quý quản lý theo tháng và thực hiện cắt dịch vụ nếu nợ quá hạn (có thể thông qua HNCCC điều chỉnh quy chế thu phí quản lý...)	BQLTN ghi nhận và sẽ thực hiện biểu quyết tại hội nghị thường niên sắp tới
3	Đề xuất thu phí giữ xe ô tô và xe máy để tăng doanh thu cho tòa nhà	BQLTN ghi nhận và sẽ thực hiện biểu quyết tại hội nghị thường niên sắp tới
4	Tại sao tổ chức HNNCC vào tháng 04/2024?	Cần phải có báo cáo kiểm toán để báo cáo tình hình tài chính 2023 đến cư dân. Hiện tại, báo cáo kiểm toán 6 tháng đầu năm vẫn chưa được phát hành do chưa thanh toán chi phí
5	BQT cần đẩy nhanh và xử lý các vấn đề tồn đọng hiện nay như hệ thống máy lạnh, sàn gỗ hồ bơi...	
6	Vấn đề báo cáo thuế năm 2023 của BQT của ảnh hưởng không khi BQT/BQL đã ngưng xuất hóa đơn cho Cư dân từ Quý 3-4/2023	BQLTN thực hiện theo công văn hướng dẫn của cục thuế Tp HCM
7	Đề xuất tổ chức hội nghị thường niên năm 2024 trong thời gian sớm nhất để giải các vấn đề tồn đọng	Hội nghị sẽ được tổ chức ngay khi thực hiện xong kiểm toán cho năm 2023

1.7 Công tác Phòng cháy chữa cháy tại chung cư

STT	Nội dung
1	Chỉ đạo Ban quản lý (BQL) và kết hợp công an PCCC Thành Phố Thủ Đức thực hiện diễn tập vào ngày 05/12/2023;
2	Kiểm tra hiện trạng đèn khẩn, đèn exit tại chung cư, đề xuất BQT phê duyệt chi phí mua mới để thay thế các thiết bị đã hư hỏng;
3	Kiểm tra hiện trạng đèn chiếu sáng sự cố thang bộ 0,6m hiện tại đã bị hư hỏng hoàn toàn. Đề xuất BQT phê duyệt cải tạo sang đèn mắt ếch có tem kiểm định PCCC theo quy định.
4	Kiểm tra tình trạng hư hỏng thiết bị đầu báo cháy sau bảo trì Quý 3 của nhà thầu Anh Nguyên tại tòa nhà. Đang tìm kiếm nhà cung cấp chào giá cạnh tranh để đề xuất mua mới thay thế các thiết bị đã hư hỏng.
5	Kiểm tra hiện trạng tủ nguồn chuông phụ cho hệ thống báo cháy tháp T1, T4 hư hỏng. Đề xuất BQT phê duyệt mua mới và thay thế các thiết bị hư hỏng.
6	Kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống bơm chữa cháy ghi nhận hư 02 bộ công tắc áp suất cho bơm bù áp. Đề xuất BQT phê duyệt mua mới và thay thế các thiết bị hư hỏng.

7	Thực hiện trình BQT phê duyệt chi phí nạp lại các bình chữa cháy xách tay phục vụ công tác diễn tập PCCC tại tòa nhà để đảm bảo vận hành và tránh bị xử phạt từ các cơ quan chức năng
8	Đề nghị BQL thực hiện việc kiểm tra xe không chủ, có phương án xử lý nhằm đảm bảo an toàn, hạn chế nguy cơ cháy nổ;

2. KẾ HOẠCH THÁNG 02/2024

2.1.Tình hình tháng 02/2024

2.2 Kế hoạch

STT	Nội dung	Thời gian dự kiến	Bộ phận phụ trách	Ghi chú
A.	Kế hoạch tháng BQL			
1	Chuyển đổi mô hình hoạt động BQT	Tháng 01/2024	BQT/BQL/Cư dân	Đủ tỉ lệ khảo sát bỏ mã số thuế
2	Duy trì công tác tổ chức gặp gỡ, trao đổi cùng Cư dân hàng tuần	Tháng 01/2024	BQT/BQL/Cư dân	
3	Hoàn thành công tác nhận bàn giao BQT nhiệm kỳ 2020-2023 và 2023-2026	Tháng 01/2024	BQT/BQL	
4	Giám sát nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ tại tòa nhà	Tháng 01/2024	BQT/BQL	
5	Ký mới hợp đồng với CBRE theo mô hình hoạt động mới	Tháng 01/2024	BQT/CBRE/BQL	Đủ tỉ lệ khảo sát bỏ mã số thuế
6	Triển khai các biện pháp cải thiện an ninh và trật tự	Trong tháng 01/2024	BQT/BQL	
7	Tổ chức các sự kiện tương tác cộng đồng để tạo cơ hội giao lưu và giải quyết các vấn đề cộng đồng	Các hoạt động cho Tết Nguyên Đán 2024	BQT/BQL/Cư dân	
8	Đẩy mạnh công tác quản lý tài chính để đảm bảo sự minh bạch và hiệu quả.	Tháng 01/2024	BQT/BQL	Báo cáo kiểm toán, báo cáo tài chính
B.	Kế hoạch tháng BPKT			
1	Triển khai thực hiện các tờ trình đã được BQT phê duyệt	Tháng 02/2024	Nhà thầu/ BPKT	

2	Thực hiện kiểm tra liên động hệ thống báo cháy/ PA/ Thang máy	Tháng 02/2024	BPKT/BPBV	
3	Thực hiện đào tạo cứu hộ thang máy định kỳ hàng tháng	Tháng 02/2024	BPKT/ BPBV	
4	Thực hiện đào tạo vận hành thao tác tủ báo cháy tại FCC	Tháng 02/2024	BPKT/BPBV	
5	Thực hiện kiểm tra xử lý phòng sauna ướt bị hư hỏng/ chạm điện.	Tháng 02/2024	BPKT	
6	Thực hiện mua các thiết bị hệ thống báo cháy thay thế các hệ thống hư hỏng của tòa nhà	Tháng 02/2024	BPKT/BQT	
7	Thực hiện thay thế đèn exit và đèn chiếu sáng sự cố hành lang khi NCC giao thiết bị theo HĐ	Tháng 02/2024	BPKT	
C.	Thực hiện kế hoạch định kỳ bảo trì hệ thống theo kế hoạch năm đã xây dựng			
1	Bảo trì hệ thống máy phát điện (Kiểm tra acquy, bộ sạc, vệ sinh phòng máy)	Tháng 02/2024	BPKT	
2	Bảo trì tủ điện MSB (Kiểm tra vệ sinh phòng máy, tủ điện)	Tháng 02/2024	BPKT	
3	Bảo trì tủ điện hệ thống chiếu sáng đèn khẩn, đèn thoát hiểm	Tháng 02/2024	BPKT	
4	Kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống quạt (kiểm tra thông số hoạt động)	Tháng 02/2024	BPKT	
5	Kiểm tra tình trạng hoạt động hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt	Tháng 02/2024	BPKT	
6	Giám sát nhà thầu bảo trì, vận hành hệ thống XLNT	Tháng 02/2024	BPKT	
7	Kiểm tra vệ sinh tủ điện bơm hồ bơi	Tháng 02/2024	BPKT	
8	Kiểm tra vệ sinh, châm dầu hệ thống Caparking	Tháng 02/2024	BPKT	
9	Kiểm tra vệ sinh, châm dầu hệ thống Camera, Access Control	Tháng 02/2024	BPKT	
10	Kiểm tra đèn báo không, kim thu lôi; kiểm định hệ thống tiếp địa, chống sét định kỳ hàng năm theo quy định.	Tháng 02/2024	BPKT + nhà thầu	
11	Kiểm tra bảo trì hệ thống PCCC	Tháng 02/2024	BPKT	

