

Báo Cáo Tháng 10/2023

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



Mục lục

I.	Thống Kê Tình Hình Cư Dân	39
II.	Quản Lý Tiện Ích	41
III.	Quản Lý Dịch Vụ	42
IV.	Quản lý Kỹ Thuật:	45
A.	CÁC CÔNG VIỆC THỰC HIỆN HÀNG NGÀY	45
B.	CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM	51
C.	DANH MỤC THIẾT BỊ KIỂM ĐỊNH ĐỊNH KỲ	67
D.	GIÁM SÁT NĂNG LƯỢNG	68
E.	BÁO CÁO VẬT TƯ TIÊU HAO KỸ THUẬT	71
F.	ĐỀ XUẤT VẬT TƯ, CÔNG CỤ DỤNG CỤ CẦN THIẾT CHO VẬN HÀNH	71
G.	KẾ HOẠCH THỰC HIỆN THÁNG KẾ TIẾP	72
H.	CÔNG TÁC KIỂM KÊ TÀI SẢN	76
V.	Một Số Hình Ảnh Hoạt Động Thực Tế Đáng Chú Ý	79
	BÁO CÁO DÒNG TIỀN 10/2023 (CASHFLOW)	81

BÁO CÁO THÁNG – MONTHLY REPORT

Ngày : 31/10/2023

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 10/2023 – của Ban Quản Lý Tòa nhà The Vista An Phú bao gồm các nội dung như sau:

I. Tổng Kế Tình Hình Cư Dân

Toà nhà The Vista An Phú đã bàn giao và đưa vào hoạt động từ năm 2011, tình trạng các căn hộ có nhu cầu sửa chữa và thi công nội thất được giám sát chặt chẽ.

Tính đến 31/10/2023:

- Tổng số căn hộ: 750
- Nhà đã bàn giao cho Cư dân: 750 căn
- Nhà cư dân thực hiện thi công sửa chữa và 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.	T1-03-06	Trương Minh Hải	Vinh	00:00 11/10/2023	
2.	T2-03-03	Lưu Kim Ngọc	Đồng Văn Lược	09:00 12/10/2023	
3.	T2-19-05	Nguyễn Quang Huy	Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Nội Thất Vinh Phát	17:00 18/10/2023	

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

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Tỉ lệ/ hoàn thành
1	Hết thẻ xe nhưng bộ phận An Ninh chỉ ghi vào sổ số 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.	100%
2	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.	100%
3	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.	100%
4	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	100%
5	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.	100%
6	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.	100%
7	Nhờ bql nhắc nhở căn hộ 12B01-T4, cứ tầm 7h tối là trẻ con nhà đó cứ nhảy ùng ùng, ngày nào cũng vậy, thường xuyên kéo bàn ghế ồn kinh khủng.	NGUYỄN NGỌC PHƯƠNG TRÂM	T4-12A-01	BQL đã ghi nhận và đề nghị BP. An ninh nhắc nhở cư dân.	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	754	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
2	Phòng gym-yoga được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê	802	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	189	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	296	0	Mặt sân sân tennis bong tróc sơn, BQL đã liên hệ nhà thầu bảo hành. Hoàn thành khắc phục trước ngày 21/10/2023	

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	30/06/2025	
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	30/11/2023	Gửi mail yêu cầu công 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	30/11/2023	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	30/11/2023	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	30/11/2023	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	30/11/2023	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	30/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
11	CÔNG TY CỔ PHẦN BEEGREEN	Chăm sóc cảnh quan	01/12/2022	30/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
12	CÔNG TY CP SX TM KỸ THUẬT KỶ NGUYÊN	Thuê máy photocopy	01/12/2022	30/11/2023	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	30/11/2023	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	30/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn 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	30/11/2023	
17	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN D.P	Bảo trì máy phát điện	01/12/2022	31/12/2023	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	30/11/2023	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	30/11/2023	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	31/12/2025	
21	CÔNG TY TNHH KHKT MÔI TRƯỜNG TÀI NGUYÊN	Báo cáo giám sát môi trường	01/01/2022	31/12/2023	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	
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	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
----	-----------------	-------------------------	------------	------------	---

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 lễ tân sảnh văn phòng thường xuyên sử dụng điện thoại, không tươi cười với cư dân, đã nhắc nhở- 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 đi trễ, BQLTN đã lập biên bản vi phạm và yêu cầu khắc phục- Các vị trí thường xuyên sử dụng điện thoại, bấm thang cho người lạ lên căn hộ và khu tiện ích. Nhân viên bảo vệ tác động đến hệ thống thang máy, đã lập biên bản yêu cầu cho nghỉ việc. Cần cải thiện thêm.

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.- Khu vực bãi xe 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- 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 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	<div>- Chất lượng nhân sự phòng gym chưa đạt</div> <div>- Nhân viên chưa thường xuyên kiểm tra máy móc, thiết bị và tài sản phòng gym</div> <div>- Cần thường xuyên tập trung xử lý rác nổi hồ bơi</div> <div>- Công tác kiểm soát cư dân cần giám sát chặt chẽ hơn</div> <div>- Thái độ phục vụ cư dân tạm ổn nhưng cần cải thiện thêm.</div>
---	------------------------------------	--

IV. Quản lý Kỹ Thuật:


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	
2	NS nghỉ phép trong tháng	02	Võ Văn May, Nguyễn Phú Quốc, Lê Phúc Thịnh
3	Thay đổi nhân sự trong tháng	1	Thay 01 CE từ ngày 23/10/2023
4	Bảng phân trực /chấm công trong tháng	01	<div>The Vista-Roster tháng 10.2023.xlsx</div>
5	Đề xuất		

2. Tổng hợp công việc



Stt	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
1	Tổng số	265	<div>The Vista AP Defect list 31-10-23.xlsx</div>
2	Hoàn thành	237	
3	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục	03/25	


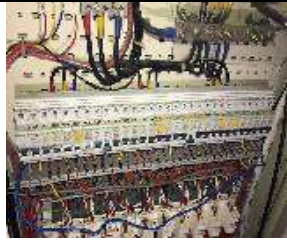

3. Tổng hợp Defect Công cộng & Căn hộ







Stt	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
Lỗi khiếm khuyết Công Cộng		147	- 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	119	
2	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý	03/25	
Đề Xuất Cải Tiến		4	
1	Thực hiện	0	
2	Chưa thực hiện	4	

Stt	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
Lỗi khiếm khuyết Căn Hộ Theo Vận Hành:		118	
1	Hoàn thành	118	
2	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý	0/0	

4. Tổng hợp sự cố trong tháng

Stt	Ngày	Thời gian	Vị trí/Căn hộ	Nội dung sự việc	Hình ảnh	Ghi chú
1	18/10/2023	17h00	Tầng G tháp T1 sảnh Lobby	<p>BPKT nhận thông tin từ cư dân tháp T1 báo màn hình chuông cửa Lobby phone DRC-500LC/RF của hệ thống Intercom tầng G không hoạt động (từ tầng G không gọi được cho căn hộ) của tháp T1.</p> <p>-Nguyên nhân do hư hỏng board mạch nguồn trên board của bộ màn hình chuông cửa Lobbyphone DRC-500LC/RF (bộ nguồn có hiện tượng bị cháy) làm mất nguồn bộ Lobby phone DRC-500LC/RF dẫn đến hệ thống intercom sảnh G không gọi lên cho căn hộ.</p> <p>BPKT đang liên hệ nhà thầu kiểm tra báo giá trình BQT</p>		
2	20/10/2023	16h10	P1 tháp T4 phòng bơm cấp nước sinh hoạt Tháp T3, 4, 5 Tòa nhà The Vista An phú	<p>- Vào lúc 16h10 ngày 20/10/2023 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 bơm cấp nước số 03 bị nhảy MCCB. BPKT kiểm tra nguyên nhân Trip MCCB của bơm cấp nước số 03 lên bồn tầng mái cho các tháp T3, T4, T5 do 03 khởi động từ 65A bị cháy khi bơm chạy chế độ sao-tam giác.</p> <p>-BPKT đã liên hệ nhà thầu lấy báo giá trình BQT phê duyệt sửa chữa.</p>		

3	23/10/2023	15h00	P1 tháp T4 phòng bơm cấp nước sinh hoạt Tháp T3, 4, 5 Tòa nhà The Vista An Phú	Vào lúc 15h10 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.		
4	23/10/2023	17h45	Khu vực hồ bơi tầng G Tòa nhà The Vista An Phú	<p>- Đèn chiếu sáng hồ bơi và cảnh quan khu vực tầng G không sáng khu vực hồ bơi. BPKT kiểm tra nguyên nhân do trời mưa, đất ẩm ướt dòng rò cao gây Trip MCCB tủ điện cấp nguồn chiếu sáng tầng G, BPKT cô lập và mở lại điện chiếu sáng cho khu vực.</p> <p>-Ngày 24/10/2023 BPKT kiểm tra các line đèn khu vực hồ bơi bị chạm và đã khoanh vùng xử lý thay tạm dây cấp nguồn đèn để theo dõi thêm . Đề xuất thay dây cấp nguồn mới.</p>	 	

5	23 - 25/10/2023		Tầng G tháp T5	<p>- Vào lúc 19h59 ngày 23/10/2023 BPKT nhận thông tin từ CS báo căn hộ T5-01.04 báo có nước tràn lên sàn từ vị trí logia của căn hộ, BPKT nhận thông tin kiểm tra sơ bộ nguyên nhân sự cố và đưa ra các bước xử lý tiếp theo.</p> <p>- Vào lúc 18h30 ngày 24/10/2023, sự cố trào nước tiếp tục xảy ra tại căn hộ. Tại thời điểm kiểm tra nước từ miệng phễu thoát sàn của căn hộ kèm theo bọt.</p> <p>- Ngày 25/10/2023, kỹ thuật toà nhà đã cắt trần hành lang tầng G tháp T5, tháo ống thoát nước thải (WP) để kiểm tra nguyên nhân do đường ống trực gom nước thải WP (nước thải sinh hoạt) bị nghẹt mỡ tại vị trí Y ống gom vào trực thoát chính tại tầng G tháp T5 sau đó chuyển trực từ G tháp T5 xuống P3 và gom đưa về bể tách mỡ P1 làm nước bị trào ngược tại vị trí logia của căn hộ T5-01.04.</p> <p>- Tại trực căn hộ này, ống thoát nước máy lạnh, máy giặt, bếp và lô gia thoát chung vào 01 ống, nước lạnh ngưng tụ từ các máy lạnh góp phần làm dầu mỡ từ các ống thoát bếp bị đông cứng phần lớn trước khi chảy xuống bể tách mỡ. Đến 19h00 ngày 25/10 BPKT đã xử lý xong tình trạng trên.</p>	   	
6	29/10/2023	Tại tầng P1 phòng MSB	14h24 đến 14h35	<p>Ngày 29/10/2023 vào lúc 14h23 xảy ra sự cố điện lưới của EVN tại khu vực An Phú làm gián đoạn cung cấp điện cho toà nhà The Vista An Phú.</p> <p>- Khi sự cố xảy ra, hệ thống máy phát điện hoạt động bình thường nhưng hệ thống chuyển điện tự động (ATS) chuyển đổi giữa điện lưới và điện máy phát điện không hoạt động. BPKT đã thực hiện thao tác chuyển điện bằng tay (MAN) để cung cấp điện lại cho toà nhà. Toà nhà có điện lại lúc 14h35 cùng ngày.</p> <p>- BPKT đã kiểm tra, nguyên nhân do bộ lưu điện UPS cấp nguồn cho hệ thống ATS bị hư nên không có nguồn điện cấp cho hệ thống ATS hoạt động. Sự cố trên đã làm gián đoạn cung cấp điện cho toà nhà trong khoảng 10 phút.</p>	 	

5. 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 phê duyệt	Chú Thịnh chưa ký tờ trình, ngày 07/09 yêu cầu CBRE cấp quy trình quản lý và kiểm kê tài sản.
2	18/08/2023	HT Cấp nước	Tờ trình xét nghiệm nước sinh hoạt quý 03/2023	Đã Phê duyệt	Đang triển khai
3	25/08/2023	Hồ bơi	Tờ trình mua CB chống giặt cho hồ jacuzzi hồ bơi	Đã Phê duyệt	Đang triển khai
4	09/09/2023	HT VRV	Tờ trình bảo trì Máy Lạnh phòng Gym, Yoga, Lễ Tân	Đã Phê duyệt	Đã gửi BQT ngày 09/10 đang chờ BQT ký
6	20/09/2023	HT Cấp nước	Tờ trình thay tủ điện bơm nước sinh hoạt tháp T3,4,5	Đang trình	
7	20/09/2023	Xây Dựng	Tờ trình chống thấm T3-21.06	Đã Phê duyệt	Đang triển khai
8	20/09/2023	HT PCCC	Tờ trình mua 278 bộ tiêu lệnh nội quy PCCC	Đã Phê duyệt	Đang triển khai
9	25/09/2023	HT BMS	Tờ trình mua thiết bị hệ thống BMS	Đang trình	BQT chưa ký
10	25/09/2023	HT CCTV	Tờ trình lắp camera quan sát hồ cá koi	Tạm dừng	Chú Thịnh chưa ký yêu cầu ViSit đánh giá và đưa vào gói cải tạo
11	25/09/2023	HT Access Control	Tờ trình mua CPU hệ thống Access Control	Đang trình	
12	27/09/2023	HT Lọc cá koi	Tờ trình sửa chữa 02 bơm chìm hồ LyLy	Đang trình	
13	27/09/2023	HT Bơm Chữa cháy	Tờ trình Bơm trung chuyển cấp nước chữa cháy tháp 3, 4, 5	Đã Phê duyệt	Đang triển khai
14	28/10/2023	HT cấp nước	Tờ trình mua khởi động từ cho tủ điện bơm cấp nước sinh hoạt tháp 3, 4, 5	Đã Phê duyệt	Đang hoàn thiện HĐ
15	31/10/2023	HT điện	Tờ trình mua bộ lưu điện UPS cho hệ thống ATS tại MSB	Đã Phê duyệt	Đang triển khai
16	01/11/2023	HT lọc hồ bơi	Tờ trình sửa chữa motor bơm lọc hồ bơi	Đang trình	
17	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...	Đang trình	

II. Thống kê công việc trong tháng

NHẬT KÝ KỸ THUẬT THÁNG 10 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	93	1	94	0	
2	Bảo trì bảo dưỡng định kỳ	Công cộng	3	1	4	0	
3	Ghi chỉ số điện nước	Công cộng	28	0	28	0	
4	Hệ thống điện trung tâm (MSB, Busway, tủ phân phối...)	Công cộng	0	1	1	0	
5	Hệ thống chiếu sáng công cộng/ biển bảng	Công cộng	1	47	46	2	
6	Hệ thống Máy phát điện	Công cộng	0	0	0	0	
7	Hệ thống điện nhẹ (Loa PA, Camera, Access Control, internet,...)	Công cộng	2	3	5	0	
8	Hệ thống PCCC	Công cộng	1	5	6	0	
9	Hệ thống bơm (Bơm PCCC, nước sinh hoạt, hố pit,...)	Công cộng	0	69	69	0	
10	Hệ thống Cấp thoát nước/XLNT	Công cộng	0	23	23	0	
11	Hạ tầng cơ sở (Cửa, khóa, tường, trần, sàn,...)	Công cộng	0	21	17	4	
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	7	7	0	
14	Hệ thống Máy lạnh	Công cộng	0	1	1	0	
15	Hệ thống Thông gió	Công cộng	0	0	0	0	
16	Hệ thống Hồ bơi	Công cộng	0	16	16	0	
17	Thiết bị công cụ phục vụ chung (WC, VP, vui chơi trẻ em, gym, thư viện..)	Công cộng	0	7	7	0	
18	Khác	Công cộng	107	36	141	2	
Tổng cộng:			235	239	466	8	
II. HỖ TRỢ CƯ DÂN							
1	Cấp/ thoát nước	Căn hộ		12	12	0	
2	PCCC (Tín hiệu báo cháy,...)	Căn hộ		0	0	0	
3	Mạng viễn thông	Căn hộ		1	1	0	
4	Chiếu sáng/ Ổ cắm	Căn hộ		21	21	0	
5	Điều hòa không khí	Căn hộ		5	4	1	
6	Thông gió	Căn hộ		0	0	0	
7	Video/ Audio phone	Căn hộ		31	30	1	
8	Hệ cửa	Căn hộ		13	13	0	
9	Thiết bị vệ sinh	Căn hộ		11	10	1	
10	Tường/vách (nứt/thấm/sơn)	Căn hộ		0	0	0	
11	Thấm	Căn hộ		16	16	0	
12	Sàn, Trần	Căn hộ		0	0	0	
13	Khác	Căn hộ		33	29	4	
Tổng cộng:				143	136	7	
TOTAL = (I + II)			235	382	602	15	

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: - 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 ...	
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)

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
5	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: <ul style="list-style-type: none"> Hệ thống hoạt động bình thường Ngày 29/09/2023 ghi nhận UPS cấp nguồn cho hệ thống chuyển đổi nguồn điện tự động (ATS) bị hư hỏng nên không cấp nguồn cho hệ thống ATS 	<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 đã báo cáo BQT và lấy báo giá trình thay thế bộ lưu điện UPS để đảm bảo vận hành.
6	Trục Busway: <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 (nếu có)
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 Thống kê báo cáo theo dõi hư hỏng timer đèn hành lang. Ngày 01 đến 31/10/2023 KT thay 03 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 01 đèn led 9w cho hành lang Tháp T1. Ngày 01 đến 31/10/2023 KT thay 07 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 03 đèn Led 9w cho hành lang Tháp T2 Ngày 01 đến 31/10/2023 KT thay 0 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 01 đèn Led 9w cho hành lang Tháp T3 Ngày 01 đến 31/10/2023 KT thay 01 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 01 đèn led 9w cho hành lang Tháp T4 Ngày 01 đến 31/10/2023 KT thay 03 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 02 đèn Led 9w cho hành lang Tháp T5 Thay đèn lõi xuống ram dốc cổng An Phú, thay đèn lõi lên ram dốc hầm P2, M hướng 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 	<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.

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<div><div>- Kiểm tra xử lý, gia cố, thay thế đèn exit, emergency bị rách, hư hỏng.</div><div><div>➔ BPKT đã kiểm tra và thống kê hiện tại hư hỏng đèn</div><div>+ Emergency của hành lang 05 tháp 13/240 cái (hư 13 cái) từ P1 lên 25</div><div>+ Exit hành lang 05 tháp 16/322 cái (hư 16 cái) từ P1 đến 25</div><div>+ Emergency thang bộ 05 tháp 310/320 cái (hư 310 cái) từ P1 lên 25</div></div></div>	
3. Máy phát điện (MPĐ)		
	<div><div>Thời hạn bảo hành:</div><div>- Đã hết thời hạn bảo hành</div></div>	
	<div><div>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</div><div>- Hiện tại đã ký hợp đồng với nhà thầu DP-Consunting thời hạn hợp đồng.Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</div></div>	
	<div><div>Công tác thực hiện:</div><div><div>- Kiểm tra checklist hàng ngày.</div><div>- Kiểm tra dầu hàng ngày.</div><div>- Kiểm nước làm mát hàng ngày.</div><div>- Kiểm tra, châm thêm nước bình ắc quy định kỳ hàng tuần</div></div></div>	<div><div>- 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)</div></div>
	<div><div>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</div><div><div>- 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)</div><div>- Ngày 29/10 ghi nhận tình trạng mất lưới điện do EVN khu vực An Phú lúc 14h23 đến 14h35 hệ thống máy phát điện hoạt động bình thường khi có sự cố.</div><div>- Ngày 30/10 nhà thầu DP đã thay bộ sạc bình acquy cho MPĐ 01 theo HĐ đã được ký với BQT. Cũng trong ngày 30 nhà cung cấp acquy Đại Thắng cũng đã giao 4 bình acquy thay cho MPĐ 01 theo HĐ đã được ký với BQT.</div><div>- 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</div></div></div>	<div><div>Đề xuất BQT:</div><div><div>▪ 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.</div><div>▪ BPKT đã lấy báo giá thay thế bộ ECU-7 của MPĐ 01 và tình trạng hư 4 bình 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</div><div>▪ BPKT đang thực hiện trình phê duyệt sửa chữa theo quy định</div></div></div>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<p>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.</p> <p>- Số lượng dầu tiêu hao trong tháng cho 03 máy phát điện:</p> <ul style="list-style-type: none">- 244 lít- Tổng lượng dầu còn lại tính đến ngày 31/10/2023 là 10.830 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):- 36 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 100% tải = 403 lít/giờ/máy	
4. Thang Máy Khách – Thang Hàng.		
	<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>- Đã hết thời hạn bảo hành</p>	
	<p>Thời hạn hợp đồng bảo trì:</p> <p>- Đã ký hợp đồng bảo trì với nhà thầu Schindler: Thời hạn hợp đồng từ ngày 01/12/2021 đến 31/03/2024</p>	
	<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p>	

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<p>Tháp T1:</p> <p>1. Thang PL1 (L1):</p> <p>⇒ Ngày 15/10/2023 BPKT nhận thông tin nút 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 group thang => Mất group thang, kiểm tra lại cáp group, bộ group thang khởi động lại bộ group thang và cho thang hoạt động lại.</p> <p>2. Thang PL3 (L3):</p> <p>⇒ Ngày 27, 28/10/2023 Schindler và nhà thầu Minh Lợi thay thế vật tư ngăn ngừa (thay mới 02 bạc đạn SKP 6312 cho pully đối trọng. sau khi thay thế kiểm tra lại tổng quát thang, kiểm tra tiếng ồn của thang => bình thường.</p> <p>⇒ Schindler trả thang hoạt động lại.</p> <p>Tháp T3:</p> <p>3. Thang PL8 (L2):</p> <p>⇒ Ngày 29/10/2023 Thang dừng hoạt động tầng 9, BPKT liên hệ Schindler kiểm tra mạch an toàn và kích sử lỗi => thang báo lỗi mạch an toàn cửa cabin, kiểm tra tiếp điểm cửa cabin, kiểm tra tiếp điểm cửa tầng 9, Sill cửa tầng 9 có rác</p> <p>⇒ Schindler thực hiện vệ sinh lại sill cửa, và đưa thang hoạt động lại.</p> <p>– Bảo trì định kỳ tháng 10 và thay thế vật tư ngăn ngừa:</p> <p>- Schindler thực hiện thay thế vật tư ngăn ngừa</p> <p>+ 01 bộ IDD (Motor cửa thang) cho thang L2-T4.</p> <p>+ Thay 08 shoe dẫn hướng (mỗi thang 4 shoe) cho các thang L3-T2, L4-T2.</p> <p>+ Thay 08 shoe dẫn hướng (mỗi thang 4 shoe) cho các thang L1-T1, L4-T1.</p> <p>+ Schindler thực hiện chỉnh rung lắc cho các thang máy tháp T1, T2, T3.</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
	Bảo trì định kỳ và cân chỉnh các thang bị rung lắc hệ thống thang máy tháng 11/2023: Từ ngày 01/11 đến 16/11/2023 - Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T1 các ngày 01, 02, 03, 09/11/2023 - Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4, tháp T2 các ngày 06, 07, 08, 10/11/2023 - Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T3 các ngày 10, 13, 14/11/2023 - Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T4 các ngày 01, 02, 03, 14/11/2023 - Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T5 các ngày 06, 07, 08, 09/11/2023 - Bảo trì thang máy Office PL28 ngày 16/11/2023	
5. Hệ thống Báo cháy		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết thời hạn bảo hành từ nhà thầu	
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - Đã ký hợp đồng bảo trì với nhà thầu Anh Nguyên thời hạn hợp đồng từ 01/01/2023 đến 31/12/2024	
3	Công tác thực hiện: - Checklist kiểm tra hệ thống hàng ngày. - Kiểm tra xử lý báo cháy trong căn hộ, khu công cộng	
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Ngày 17/10/2023 nhà thầu Anh Nguyên đã hỗ trợ thực hiện thay 02 bình acquy Phoenix TS121000 12VDC-100Ah do BQT phê duyệt mua mới thay thế 02 bình trước đó bị hư hỏng trong đợt bảo trì trước. - Hiện tại 2 tủ báo cháy tại FCC tồn đọng 151 lỗi trouble lỗi liên quan đến thiết bị trong đó tủ số 1 có 68 lỗi, tủ số 2 có 83 lỗi. - Ngày 31/10/2023 BQL thực hiện kiểm tra liên động hệ thống báo cháy tại tháp	 - 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 - 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

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<p>T3. Hệ thống hoạt động bình thường đúng theo kịch bản</p> <p>- Trong tháng 10 xảy ra 08 lần báo cháy trong đó 02 lần xảy ra ở khu vực công cộng hành lang thang máy các tháp, 06 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> <p>➤ Sau khi bảo trì hệ thống hoạt động bình thường</p>	
6. Hệ thống Chữa cháy		
1	<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>- Đã hết bảo hành.</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 từ sau ngày 31-01-2022</p>	<p>- BPKT đang xúc tiến liên hệ nhà thầu Anh Nguyễn, Alo Thợ, Trường Nguyễn để thực hiện bảo trì đối với hệ thống bao gồm hệ thống bơm, vale và hệ thống quạt.</p>
3	<p>Công tác thực hiện:</p> <p>- Kiểm tra checklist bình chữa cháy hàng tháng.</p> <p>- Kiểm tra lăng và vòi chữa cháy để đảm bảo số lượng luôn đủ và đúng.</p> <p>- Kiểm tra mực nước bể chữa cháy tầng P1 và tầng mái hàng ngày.</p> <p>- Kiểm tra phòng bơm Drencher, Spinkler P1 và tầng mái hàng ngày.</p>	
4	<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <p>- 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</p> <p>- Ngày 31/10/2023 BPKT kiểm tra liên động hệ thống FACP với hệ Drencher. Kết quả hệ thống liên động bình thường.</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 báo sự việc trên đến BQT và trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa 02 bơm trên để đảm bảo vận hành => BPKT đang hoàn thiện hợp đồng với nhà cung cấp để trình ký.</p>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	➤ Hệ thống hoạt động auto 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) - Ngày 19/09/2023 BPKT liên hệ nhà cung cấp hệ thống PA BOSCH vào kiểm tra báo giá hư hỏng hệ thống PA -Ngày 31/10 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, ➤ 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

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
3	<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 ở 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 không liên tục. Đang liên hệ nhà cung cấp kiểm tra và báo giá thay thế.</p>	<p><i>Đề xuất BQT:</i></p> <p>- 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</p>
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, QI 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>	

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
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 + 05 đầu commax cài được thẻ nhưng khi quét thẻ không mở được cửa các vị trí P2-T1, P2-T2, P2-T3, M-T3, P2-T4</p> <p>=> Không kiểm soát dữ liệu khi cài đặt và việc cài đặt tốn nhiều thời gian.</p> <p>+ 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.</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> <p>- 01 Đầu đọc thẻ thang máy L2-T3 bị lỗi hư hỏng nhận thẻ nhưng không chọn được tầng.</p> <p>-Ngày 05/10/2023 BPKT ghi nhận tình trạng đầu đọc thẻ từ thang máy L2 Tháp 3 bị lỗi không nhận thẻ, KT đã reset nhưng vẫn không xử lý được. BPKT liên hệ nhà thầu kiểm tra báo giá xử lý đầu đọc thẻ trên.</p> <p>-Ngày 26/10/2023 BPKT ghi nhận nhân viên bảo vệ công ty Visit tại vị trí P1 tháp T3 tác động vào hộp điều khiển thang máy L4-T3, L3-T3 tổng cộng 03 lần vào các khung giờ 10h28, 10h56, 16h00, BPKT đã</p>	<p><i>Đề xuất BQT:</i></p> <p>- 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</p> <p>- 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.</p> <p>- 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.</p>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<p>check cam lập biên bản nhân viên bảo vệ dưới sự chứng kiến của đội trưởng bảo vệ ca trực và gửi BQL và BQT xử lý vi phạm đối với nhân viên trên và yêu cầu điều chuyển nhân viên khỏi vị trí tòa nhà.</p> <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>	
10. Hệ thống kiểm soát xe (Auto-parking)		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết hạn 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	<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>- 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>
3	Công tác thực hiện: - 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.	
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - 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	

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	năng, chuyên môn để can thiệp vào phần mềm của hệ thống – Giải pháp tình thể 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.	
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
2	Công tác thực hiện: - Kiểm tra checklist hệ thống hàng ngày.	
3	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - 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 hiện tại đã hoàn thiện hợp đồng và trình ký CBRE và các bên theo quy định. - 1 số cư dân sử dụng phòng gym, yoga đang phản ứng khá gay gắt với BQL về việc máy lạnh hư hỏng 3-4 tháng nay vẫn chưa thực hiện sửa chữa. ➤ Một số máy lạnh 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 phễu thu sàn tầng mái, tầng hầm.	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<ul style="list-style-type: none">- 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.	
4	<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <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 bằng tay trong thời gian dài -> KTVH tiếp tục theo dõi- 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	<p>Đề xuất BQT</p> <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.- 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. BQT đã phê duyệt tờ trình hạng mục sửa chữa trên BQL đang hoàn thiện hợp đồng ký kết giữa các bên để triển khai công tác sửa chữa- 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.

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<p>thiết bị khởi động từ và trình BQT thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 vale bị mài mòn và chảy nước- BPKT đã liên hệ nhà thầu lấy báo giá trình BQT phê duyệt chi phí thay thế. <p>➤ Hệ thống đang hoạt động với hiện trạng một số bơm hư hỏng nêu trên.</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: Từ 30/09/2023 đến 30/09/2024	<i>- 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</i>
3	Công tác thực hiện: <ul style="list-style-type: none">- Theo dõi nhà thầu vận hành hệ thống hàng ngày.	
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>=> Hiện tại hệ thống hoạt động bình thường</p>	<i>Đề xuất BQT</i> <i>- 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</i>
14. 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: <ul style="list-style-type: none">- BQT đã ký hợp đồng vận hành hồ bơi với nhà thầu Lê Gia,	

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
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
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. - 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	Đề xuất BQT: - 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 căn hộ. - T3-21.06 HĐ đã hoàn thiện BPKT đã liên hệ nhà thầu chuẩn bị phương án xử lý cho căn hộ

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	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.	

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 - 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.	14, 21/10/2023	KTBQL	
2	Hệ thống máy phát điện: - Vệ sinh phòng máy phát điện. - Kiểm tra bộ sạc acquy cho MPĐ - Kiểm tra chum accu - Kiểm tra nước làm mát - Chạy không tải MPĐ 10 phút	01, 08, 16, 22, 28/10/2023	KTBQL	
3	Hệ thống MSB: - Kiểm tra vệ sinh phòng, mặt ngoài tủ ATS, MSB, Tủ tụ bù	20/10/2023	KTBQL	
4	Hệ thống xử lý nước thải: - Kiểm tra tình trạng van phao. - Kiểm tra tình trạng van khóa	28/10/2023	Nhà thầu Vtech	

Stt	Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện	Ngày Thực Hiện	Đơn vị Thực Hiện	Ghi chú
	- Kiểm tra bơm chìm			
5	Hệ thống thang máy: - Bảo trì định kỳ hàng tháng theo phạm vi HĐ	01-15/10/2023	Schindler	
7	Hệ thống tủ điện chiếu sáng Hành lang tầng : - Vệ sinh, siết ốc, kiểm tra hoạt động của timer	29-30/10/2023	KTBQL	
8	Hệ thống chiếu sáng khẩn EXIT, EMMERGENCY Hành lang: - Kiểm tra xả nguồn, test thời gian xả của pin	30/10/2023	KTBQL	
9	Bảo trì, bảo dưỡng tủ điện bơm cấp nước - Kiểm tra nguồn, vệ sinh thiết bị, phòng bơm	20/10/2023	KTBQL	

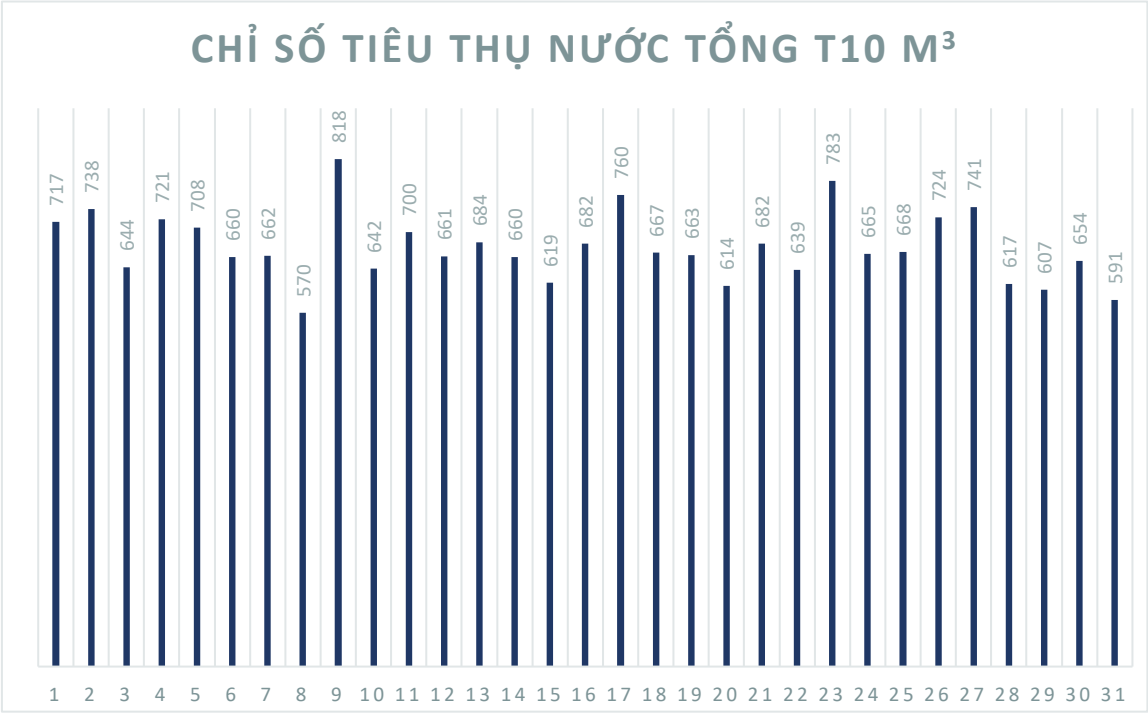
C. DANH MỤC THIẾT BỊ KIỂM ĐỊNH ĐỊNH KỲ

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:	29/03/2023	29/03/2025	Công ty cổ phần An toàn Kiểm Định 6

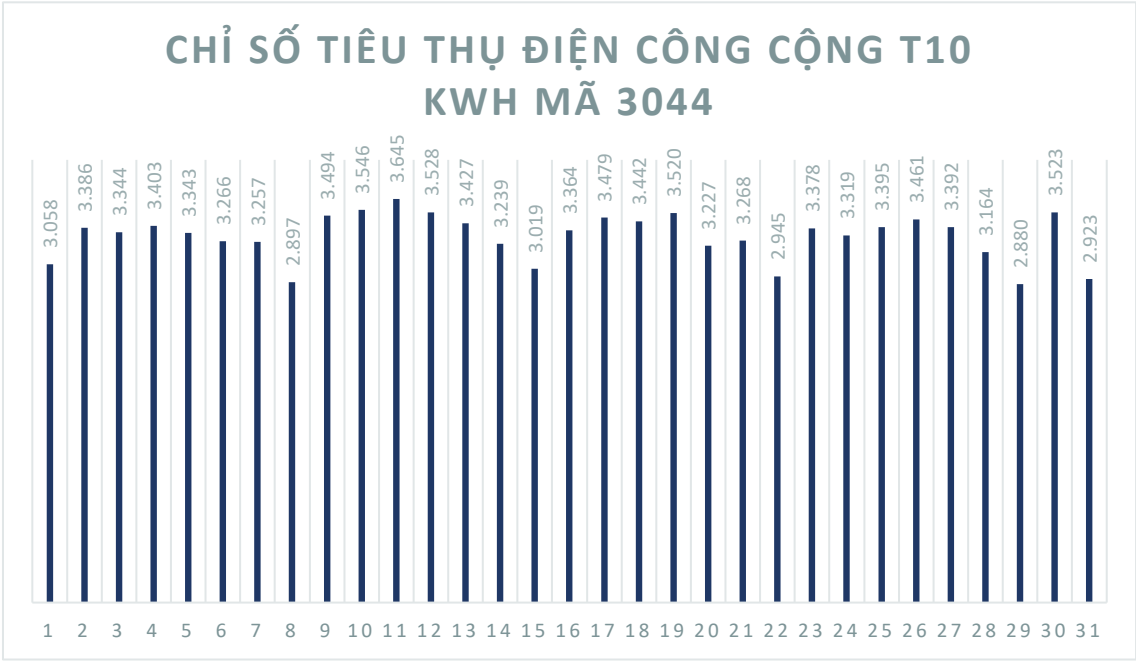
Stt	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà Thầu Thực Hiện
		Nội Dung	Số Kiểm Định	Ngày Cấp/Kiểm Định	Ngày Hết Hạn	
			từ số KĐ: 21/16-3851/KĐ26-23 đến 21/16-3854/KĐ26-23 - Thang máy OFFICE PL28 số KĐ: 21/16-3883/KĐ26-23			
2	Hệ Thống Tiếp Địa	Kết quả kiểm tra đo điện trở tiếp địa hệ thống chống sét	16-0188/ĐT/HCM/KDD6-23	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 tầng 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			
		Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại bể ngầm	290323-7252			
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

D. GIÁM SÁT NĂNG LƯỢNG

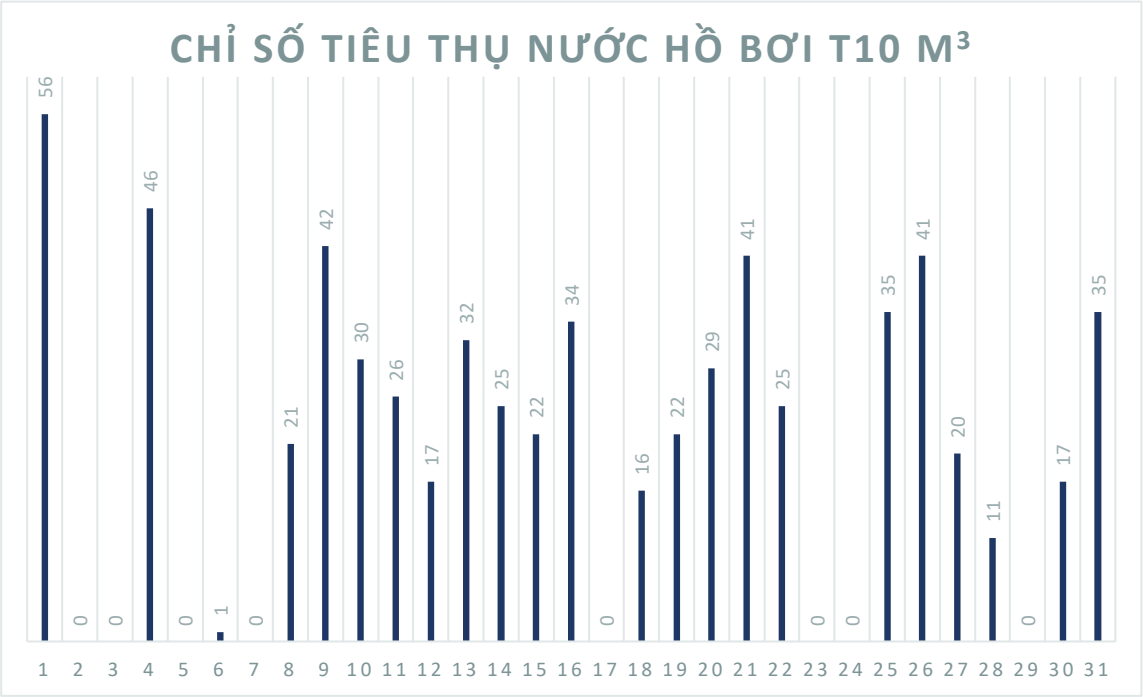
1. Chỉ số năng lượng hàng ngày



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

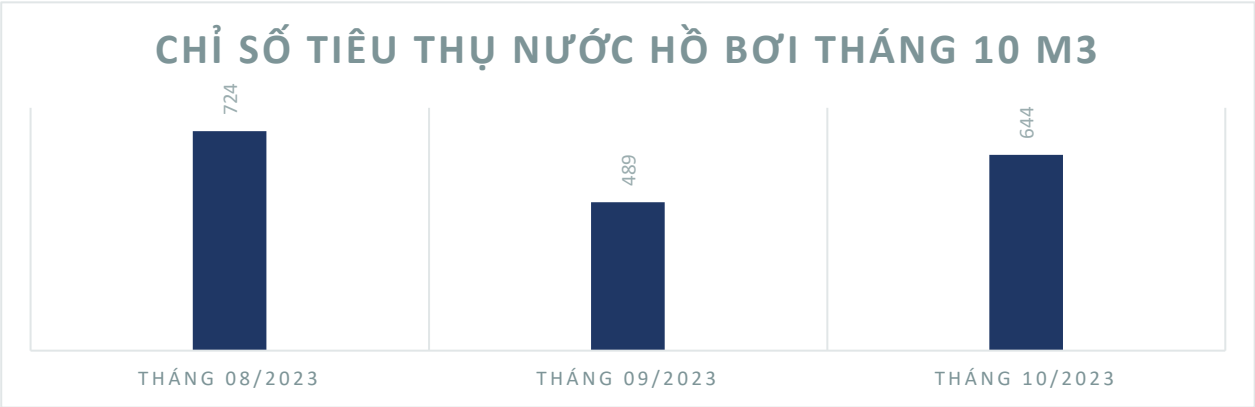
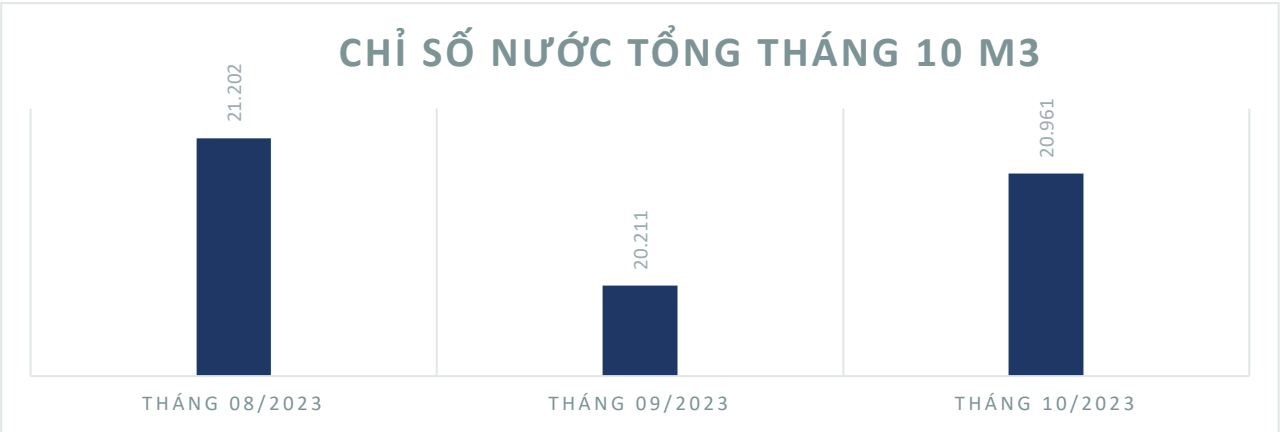


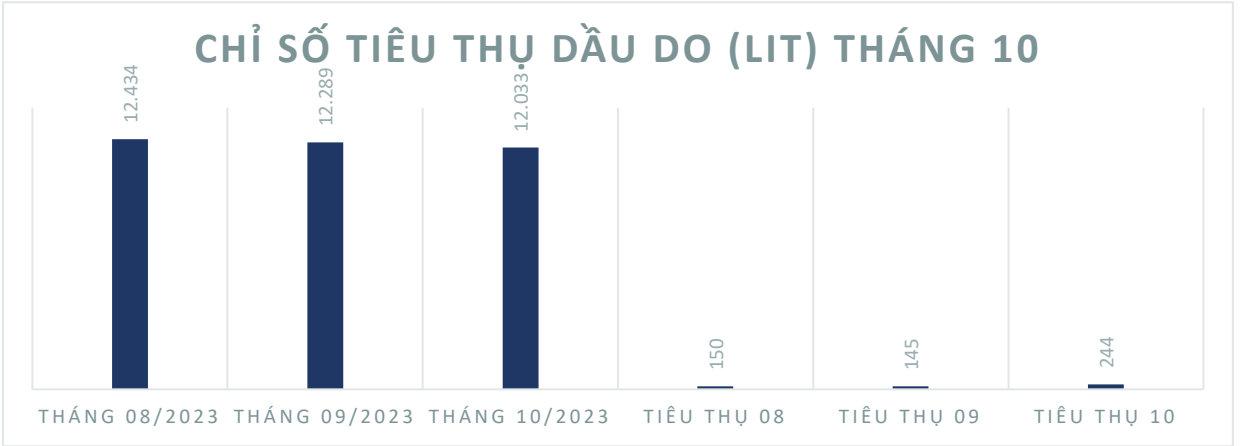
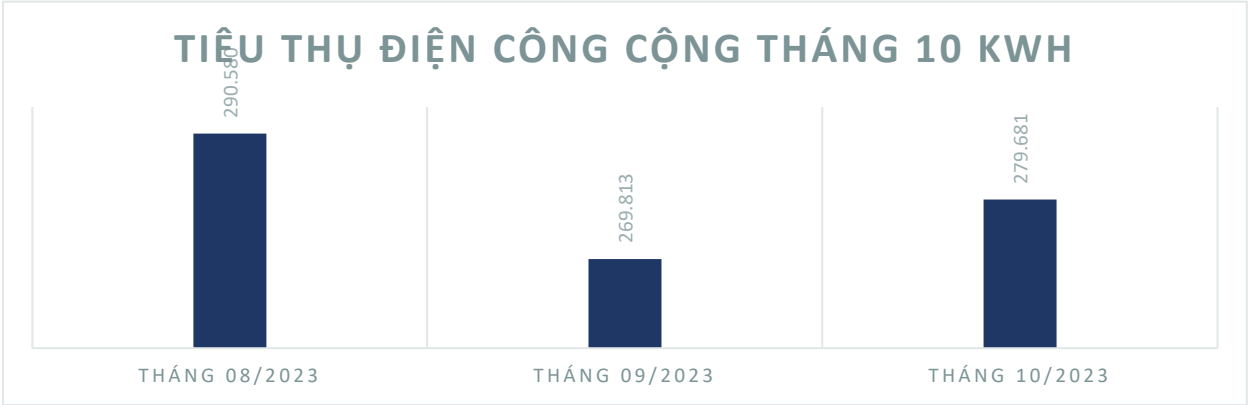
❖ Đồng hồ đo đếm cho khu vực công cộng toà nhà The Vista An Phú hiện hữu.



❖ 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 10/2023							
Stt	Vật Tư	Đvt	Tồn Đầu Tháng	Nhập	Xuất	Cuối Kỳ	Ghi Chú
1	Đèn led âm trần 15W	Cái	0	50	30	20	
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	13	50	25	38	
5	Đèn Philips 6,5W	Cái	48	0	4	44	
6	Silicon	Chai	0	5	2	3	

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	

G. KẾ HOẠCH THỰC HIỆN THÁNG KẾ TIẾP

STT	HẠNG MỤC	PIC	Tần suất	Tháng	THÁNG 11			
				Tuần	1	2	3	4
A	HỆ THỐNG KỸ THUẬT	Kỹ thuật			0			
A.1	HỆ THỐNG ĐIỆN	Kỹ Thuật			0			
A.1.1	Máy phát điện dự phòng	Kỹ Thuật			0			
1.1	Kiểm tra màn hình hiển thị.	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D
1.2	Bảo trì hệ thống máy phát điện	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2			
1.3	Vệ sinh kiểm tra lọc nhớt, thay thế định kỳ	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2			
1.4	Vệ sinh kiểm tra dây coroa, cân chỉnh lại.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2			
1.5	Vệ sinh kiểm tra châm bình accu.	Kỹ thuật	Tuần	W	48	W	W	W
1.6	Vệ sinh kiểm tra nước làm mát máy	Kỹ thuật	Tuần	W	48	W	W	W
1.7	Vệ sinh xiết các bulong, ốc kẹp, các kết nối điện	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q	2			
1.8	Vệ sinh kiểm tra tủ điều khiển.	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q	2			
1.9	Định kỳ chạy bảo trì máy phát (10p 1 lần)	Kỹ thuật	Tuần	W	48	W	W	W
1.1	Kiểm tra mực nhiên liệu (dầu Diesel)	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D
1.11	Kiểm tra, vệ sinh bộ sạc ắc quy	Kỹ thuật	Tháng	M	12		M	
1.12	Vệ sinh phòng máy phát điện	Kỹ thuật	Quý	Q	4			
A.1.2	Tủ Phân phối Điện chính (MSB)	Kỹ Thuật			0			
2.1	Vệ sinh phòng điều khiển,	Kỹ thuật	Quý	Q	4			
2.2	Kiểm tra tiếp điểm nối đất thiết bị.	Kỹ thuật	Quý	Q	4			
2.3	Kiểm tra Siết chặt Bulon của busbar, đầu cose và thiết bị máng hệ thống.	Nhà thầu	Năm	Y	1	Y		
2.4	Kiểm tra hoạt động của ACB,MCCB,MCB,CB còn sử dụng tốt.	Nhà thầu	Năm	Y	1	Y		
2.5	Kiểm tra, tình trạng khởi động từ Contactor.	Nhà thầu	Năm	Y	1	Y		

2.6	Kiểm tra tình trạng các tiếp điểm của Role.	Nhà thầu	Năm	Y	1		Y		
2.7	Kiểm tra tình trạng hoạt động và các thông số của tủ điện	Kỹ thuật	Ngày	D	4 8	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	Tháng	M	1 2				M
2.9	Kiểm tra các máng dây điện	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
2.10	Kiểm tra tình trạng gỉ sét (sơn lại nếu cần)	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
2.11	Đo kiểm tra định kỳ hệ thống nối đất	Nhà thầu	Năm	Y	1				
A.1.3	Hệ thống chiếu sáng, đèn khẩn, đèn thoát hiểm	Kỹ Thuật			0				
3.1	Kiểm tra và thay thế đèn hư, không sáng	Kỹ thuật	Ngày	D	4 8	D	D	D	D
3.2	Kiểm tra hệ thống đèn chiếu sáng ngoại vi tòa nhà	Kỹ thuật	Ngày	D	4 8	D	D	D	D
3.3	Xả bình và kiểm tra hệ thống đèn khẩn cấp Emergency	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2		M		
3.4	Xả bình và kiểm tra hệ thống đèn thoát hiểm Exit	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2		M		
3.5	Kiểm tra tình trạng / vệ sinh máng đèn	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
A.2	HỆ THỐNG QUẠT TẠO ÁP/THÔNG GIÓ, ĐIỀU HÒA KHÔNG KHÍ	Kỹ Thuật			0				
1	Vận hành bảo dưỡng,vệ sinh chạy chế độ bằng tay	Kỹ thuật	Tháng	M	1 1				M
2	Vận hành bảo dưỡng,vệ sinh quạt thông gió	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
3	Kiểm tra vệ sinh miệng gió cấp,gió thoát	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
5	Kiểm tra tình trạng , thông số làm việc của động cơ	Kỹ thuật	Tuần	W	4 8	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	4				
7	Kiểm tra tình trạng lớp sơn nếu cần sơn lại	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
8	Kiểm tra giá đỡ, bulon bắt motor	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
9	Kiểm tra puli,dây curoa, khớp nối giảm chấn	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
10	Vệ sinh điều hòa không khí khu công cộng, tiện ích	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q	2				
A.3	HỆ THỐNG CẤP NƯỚC SINH HOẠT	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm định chất lượng nước sinh hoạt	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2				

2	Kiểm tra vệ sinh hồ nước ngầm, mái	Kỹ thuật	Năm	Y	1				
3	Kiểm tra tình trạng hoạt động bơm nước sinh hoạt	Kỹ thuật	Ngày	D	4 8	D	D	D	D
4	Kiểm tra tình trạng cảm biến mức nước.	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2			M	
5	Kiểm tra tình trạng đồng hồ nước tổng.	Kỹ thuật	Ngày	D	4 8	D	D	D	D
6	Kiểm tra tình trạng rò rỉ hệ thống đường ống.	Kỹ thuật	Quý	Q	4	Q			
7	Kiểm tra khớp nối mềm, tiếng ồn, độ rung.	Kỹ thuật	Quý	Q	4	Q			
8	Kiểm tra tình trạng bơm tăng áp tầng mái	Kỹ thuật	Ngày	D	4 8	D	D	D	D
9	Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm, bơm tăng áp	Kỹ thuật	Quý	Q	4	Q			
10	Kiểm tra tình trạng van một chiều	Kỹ thuật	Quý	Q	4	Q			
11	Kiểm tra tình trạng van tầng.	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2	M			
A.4	HỆ THỐNG NƯỚC THẢI	Kỹ Thuật			0				
1	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	2				
2	Kiểm tra tình trạng bơm chìm.	Nhà thầu	Tuần	W	4 8	W	W	W	W
3	Kiểm tra tình trạng tủ điều khiển và các thông số hoạt động	Kỹ Thuật / Nhà thầu	Ngày	D	4 8	D	D	D	D
4	Kiểm tra tổng quát tình trạng bơm thổi khí, bơm định lượng	Nhà thầu	Tuần	W	4 8	W	W	W	W
5	Kiểm tra tình trạng van phao	Nhà thầu	Tháng	M	1 2			M	
6	Kiểm tra tình trạng hệ thống ống thoát nước thải.	Nhà thầu	Quý	Q	4				
7	Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm.	Nhà thầu	Quý	Q	4				
8	Kiểm tra tình trạng van khóa.	Nhà thầu	Quý	Q	4				
9	Hút bể phốt	Nhà thầu	Năm	Y	1				
10	Hút mỡ bể tách mỡ	Nhà thầu	Năm	Y	1				
A.5	HỆ THỐNG THU LÔI CHỐNG SÉT	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra đèn không lưu, kim thu sét	Kỹ thuật	Tuần	W	4 8	W	W	W	W
2	Kiểm tra hệ thống tiếp đất(Đo điện trở nối đất hệ thống chống sét)	Nhà thầu	Năm	Y	1				

A.6	HỆ THỐNG PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	Kỹ Thuật			0				
A.6.1	Hệ thống báo cháy	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra chuông hệ thống báo cháy.	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2				M
2	Kiểm tra hệ thống loa báo cháy các tầng	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2				M
3	Kiểm tra vệ sinh đầu báo khói.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2				
4	Kiểm tra nút nhấn khẩn.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2				
5	Kiểm tra hoạt động của tủ báo cháy FACP.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2				
A.6.2	Hệ thống chữa cháy	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra vệ sinh,vận hành bơm điện.	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2			M	
2	Kiểm tra vệ sinh vận hành bơm bù áp.	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2			M	
3	Kiểm tra,tiếng ồn,tình trạng giảm chấn	Kỹ thuật	Quý	Q	4		Q		
4	Kiểm tra đồng hồ áp suất.	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2				M
5	Vệ sinh phòng bơm PCCC	Kỹ thuật	Quý	Q	3				
6	Kiểm tra hệ thống bơm PCCC: đường ống, áp lực nước, áp suất, ron đầu bít...	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2				M
7	Kiểm tra và vệ sinh các bình PCCC	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2				M
8	Kiểm tra tình trạng cuộn dây dẫn nước, đầu lặn.	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2				M
9	Kiểm tra thông số dòng điện,điện áp,vệ sinh tủ điều khiển chính.	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2			M	
A.7	HỆ THỐNG THANG MÁY	Kỹ Thuật			0				
1	Bảo trì thang máy định kỳ hàng tháng.	Nhà thầu	Tháng	M	1 1		M		
2	Kiểm tra tình trạng hoạt động của thang	Kỹ thuật	Ngày	D	4 8	D	D	D	D
3	Bảng gọi tầng trong cabin và tầng	Kỹ thuật	Ngày	D	4 8	D	D	D	D
4	Kiểm tra đèn chiếu sáng và quạt thông gió thang	Kỹ thuật	Ngày	D	4 8	D	D	D	D
5	Kiểm tra tín hiệu điện thoại khẩn	Kỹ thuật	Tháng	M	1 1				M
6	Vệ sinh thang máy	Vệ Sinh	Ngày	D	4 8	D	D	D	D

A.8	HỆ THỐNG CAMERA QUAN SÁT- ACCESS CONTROL	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra nguồn UPS cung cấp cho camera.	Kỹ thuật	Quý	Q	4				Q
2	Kiểm tra tình trạng lưu dữ liệu .	Kỹ thuật	Quý	Q	4				Q
3	Kiểm tra vị trí,vệ sinh ống kính camera, hộp bảo vệ	Kỹ thuật	Quý	Q	4				Q
4	Kiểm tra vệ sinh màn hình chính, đầu ghi	Kỹ thuật	Tuần	W	4 8	W	W	W	W
5	Kiểm tra tình trạng làm việc tủ điều khiển, đầu đọc thẻ	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2		M		
A.9	HỆ THỐNG BMS	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra trạng thái của thiết bị	Kỹ Thuật	Ngày	D	4 8	D	D	D	D
2	Bảo dưỡng, vệ sinh thiết bị	Kỹ Thuật / Nhà thầu	Quý	Q	2				
A.10	HỆ THỐNG BÃI XE THÔNG MINH	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra nguồn cấp	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2		M		
2	Vệ sinh máy tính	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2		M		
A.11	HỆ THỐNG HỒ BƠI-HỒ CẢNH	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm định chất lượng nước hồ bơi	Nhà thầu	Năm	Y	1				
2	Vệ sinh hút cặn, vớt rác nổi, và test nước	Kỹ thuật	Tuần	W	4 8	W	W	W	W
3	Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2	M			
4	Kiểm tra tình trạng van khóa.	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2	M			
A.12	HỆ THỐNG ỐNG TRỤC RÁC	Kỹ Thuật / Vệ sinh			0				
1	Kiểm tra tình trạng tay nắm cửa, cửa trục rác.	Kỹ Thuật	6 Tháng	2Q	2				
2	Kiểm tra thiết bị kỹ thuật phòng trục rác, phòng rác trung tâm	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q	2				
3	Kiểm tra vệ sinh ống trục rác	Vệ Sinh	Quý	Q	4				

H. 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 Chi phí hoạt động vận hành:

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

5.3 Những thông báo đã phát hành trong tháng:

STT	SỐ TB	NỘI DUNG THÔNG BÁO	NGÀY PHÁT HÀNH
1	02.10/TB-The Vista	Lịch xử lý côn trùng tháng 10.2023	02/10/2023
2	09.10/TB-The Vista	Thông báo cập nhật thông tin ứng viên BQT và tổ chức HNNCC	09/10/2023
3	10.10/TB-The Vista	Báo cáo vận hành tháng 7/2023	10/10/2023
4	10.10/01 TB-The Vista	Báo cáo vận hành tháng 8/2023	10/10/2023

5	13.10/TB-The Vista	Thông báo đóng cửa hồ bơi để bảo trì	13/10/2023
6	13.10/01 TB-The Vista	Lịch tiếp cư dân định kỳ	13/10/2023
7	13.10/02 TB-The Vista	Cập nhật ứng viên BQT nhiệm kỳ 2023-2026	13/10/2023
8	14.10/TB-The Vista	Xe buýt tạm ngưng hoạt động đột xuất	14/10/2023
9	25.10/TB-The Vista	Quy định thú nuôi trong tòa nhà	25/10/2023
10	25.10/01 TB-The Vista	Kế hoạch thực tập cứu nạn cứu hộ thang máy và kiểm tra hệ thống báo cháy liên động	25/10/2023
11	25.10/02 TB-The Vista	Cập nhật tiến độ tổ chức HNNCC 2023	25/10/2023
12	27.10/TB-The Vista	Thông báo thay bạc đạn thang máy L3-T1	27/10/2023
13	27.10/01TB-The Vista	Khuyến cáo các căn hộ cắt tỉa cây xanh	27/10/2023
14	28.10/TB-The Vista	Xe buýt tạm ngưng hoạt động đột xuất	28/10/2023
15	31.10/TB-The Vista	Bảo trì thang máy tháng 11/2023	31/10/2023

5.4 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 tham gia các buổi training đào tạo về phần mềm Cyhome	Đã 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/phàn nàn của FO.	Hoàn thành và đang áp dụng

5.5 Các biên bản làm việc, biên bản vi phạm nội quy, quy định

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	HÌNH THỨC XỬ LÝ	GHI CHÚ
1	BQL lập biên bản nhân viên bảo vệ tháp 3 có thái độ làm việc không tốt, cụ thể là sử dụng điện thoại, không hỗ trợ cư dân mở cửa	Visit	nhắc nhở	vi phạm lần 1,
2	Lập biên bản nhân viên bảo vệ sảnh thác nước tự ý quẹt	Visit	nhắc nhở	vi phạm lần 1,






	thẻ cho PT lên tầng P3 khi chưa có xác nhận của BQL			
3	Lập biên bản nhân viên T3-P1 về các lỗi vi phạm nghiệp vụ cơ bản, thái độ không phù hợp tại chung cư.	Visit	Phạt: 3,7000,000	Báo cáo BQT và email xác nhận trừ phí dịch vụ Tháng 09/2023
4	BQL lập biên bản nhân viên vệ sinh khu vực T2, T1, P3 chưa làm tốt công việc (chưa được làm sạch.)	Care Việt Nam	Nhắc nhở	Vi phạm lần 1
5	BQL lập biên bản Care VN về các hư mặt tường đá hành lang nhiều vết keo, phòng rác k đc vệ sinh, sàn hành lang bẩn, mạng nhện, thiếu check list hồ tiểu cảnh	Care Việt Nam	Phạt phí dịch vụ 300,000 VND	Yêu cầu chấn chỉnh dịch vụ.

5.6 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 10/2023.
2	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.

V. 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.	
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	
5	Hàng ngày	Nhân sự Hồ Bơi đo chỉ số clo, Ph. Vệ sinh hồ bơi. Diễn tập CNCH.	

6	Hàng tháng	Bộ phận côn trùng thực hiện công tác xịt côn trùng nội khu và các khu tiện ích định kỳ.	
7	Hàng ngày	Bộ phận cây xanh cải tạo lại các mang xanh, phun thuốc xử lý sâu bệnh	

BÁO CÁO DÒNG TIỀN 10/2023 (CASHFLOW)

		HẠNG MỤC/ Items	Oct-23
SỐ DƯ ĐẦU KÌ			9,386,167,820
I	DOANH THU		3,971,321,728
R1	511101	Phí quản lý khu căn hộ	3,650,443,766
R4	511104	Phí bến bãi taxi	5,000,000
R6	511106	Tiền thuê KV BBQ & MPH	5,000,000
R7	511107	Lãi tiền gửi ngân hàng	1,557,502
R8	511108	Thu khác (Thẻ từ)	11,310,000
R9	511109	Thu tiền điện Viettel, Interland, Hải Long	24,748,799
O4.1	511201	Tiền nước căn hộ	212,492,499
O4.2	511202	Tiền nước khu thương mại	58,219,162
R16.1	711100	Thu khác	550,000
R16.2	711100	Thu khác hỗ trợ nhà thầu	2,000,000
II	CHI PHÍ		2,238,567,229
A		CHI PHÍ HÀNH CHÍNH	1,380,487,548
A1.1	642101	Phí dịch vụ quản lý/ PM Service charge	154,000,000
A1.2	642102	Phí nhân sự / Staff cost	1,190,850,565
A2	642105	Phí ngân hàng	1,218,734
A5	642108	Internet và điện thoại	585,653
A6	642109	Văn phòng phẩm & thuốc y tế	5,947,020
A7	642110	Nước uống	8,462,880
A10	642113	CP dự phòng	16,500,000
A17	642119	CP thuê máy photo	2,922,696
B		HỢP ĐỒNG THUÊ NGOÀI	538,760,968
B3	642203	CP thuê công ty vệ sinh	236,293,667
B4	642204	CP diệt côn trùng	17,690,400

B5	642205	CP đổ rác	34,020,000
B6	642206	CP chăm sóc cảnh quan	96,120,000
B7	642207	CP cây, hoa trang trí	10,756,800
B8	642208	CP trang trí theo mùa	52,687,800
B10	642210	CP thuê xe buýt	91,192,301
C		CHI PHÍ KỸ THUẬT (BẢO TRÌ SỬA CHỮA, BẢO TRÌ HỆ THỐNG TÒA NHÀ)	5,115,000
C17	642317	CP sửa chữa, thay mới tiện tích công cộng	5,115,000
D		CHI PHÍ NĂNG LƯỢNG	314,203,713
		Tiền điện	314,203,713
D2	642404	Tiền điện	314,203,713
F		THU - HOÀN CỌC TTNT, BBQ, MPH	(90,284,828)
T1		Thu ký quỹ BBQ	1,000,000
T2		Thu Ký quỹ thi công căn hộ	71,000,000
T6		Thu Cọc MPH phòng Sinh hoạt cộng đồng	8,500,000
T1.1		Chi hoàn quỹ BBQ	1,500,000
T2.1		Chi hoàn quỹ thi công căn hộ	156,000,000
T6.1		Chi hoàn cọc MBH	8,000,000
T4.1		Chi tạm ứng mua vật dụng chưa có hóa đơn	4,428,000
T7.1		Chi hoàn khác (cư dân chuyển khoản nhầm)	856,828
TAX		NGHĨA VỤ THUẾ, LỆ PHÍ	19,265,564
TAX91		Thuế VAT	16,598,900
TAX90		Thuế PIT	2,666,664
		Thuế CIT	
SỐ DƯ CUỐI KỲ			11,009,371,927

Ngày:

Báo cáo bởi:

Ngày :

Duyệt bởi:



BQL Toà nhà The Vista An Phú
CBRE Việt Nam