

# Báo Cáo Tháng 09/2024

---

Trình bày đến:  
**BQT THE VISTA AN PHÚ**

Đại diện:

Ông. **TRẦN XUÂN PHƯƠNG**

**Người lập báo cáo:** Nguyễn Hoàng Minh Triết

**Chức vụ:** Trưởng Ban Quản lý

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

**T: + 84 982 610 105 | E: Triet.NguyenHoangMinh@cbre.com**



# MỤC LỤC

|   |    |
|---|----|
| A. THỐNG KÊ TÌNH HÌNH CƯ DÂN                              | 1  |
| B. QUẢN LÝ TIỆN ÍCH                                       | 2  |
| C. QUẢN LÝ DỊCH VỤ  | 4  |
| D. QUẢN LÝ KỸ THUẬT                                       | 8  |
| E. CÁC CÔNG VIỆC HÀNG NGÀY                                | 8  |
| F. CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM             | 12 |
| G. DANH MỤC THIẾT BỊ KIỂM ĐỊNH ĐỊNH KỲ                    | 33 |
| H. GIÁM SÁT NĂNG LƯỢNG                                    | 35 |
| I. BÁO CÁO VẬT TƯ TIÊU HAO KỸ THUẬT                       | 39 |
| J. ĐỀ XUẤT VẬT TƯ, CÔNG CỤ DỤNG CỤ CẦN THIẾT CHO VẬN HÀNH | 40 |
| K. QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH – MUA SẮM – CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG     | 47 |
| L. MỘT SỐ HÌNH ẢNH HOẠT ĐỘNG THỰC TẾ ĐÁNG CHÚ Ý           | 53 |
| M. BÁO CÁO THU – CHI, CÔNG NỢ DỰ ÁN                       | 58 |

# BÁO CÁO THÁNG – MONTHLY REPORT

Ngày : 30/09/2024  
Kính gửi : Trần Xuân Phương  
Đại diện : Ban Quản trị The Vista An Phú – Nhiệm kỳ 2023-2026  
Về việc : Báo cáo vận hành Dự án The Vista An Phú

Kính thưa Quý Ông (Bà),

Báo cáo hàng tháng của Ban Quản lý Dự án The Vista An Phú bao gồm các nội dung như sau:

## I. Thống Kê Tình Hình Cư Dân

Dự án The Vista An Phú đang trong giai đoạn hoàn thiện nội thất một số căn hộ cho thuê, bảo hành các căn thô bị trục trặc về xây dựng và giám sát công tác thi công các căn của Cư dân. Tính đến 30/09/2024:

### 1. Căn hộ đã bàn giao cho cư dân

| Stt | Tình trạng                                 | Số lượng |
|-----|--|----------|
| 1   | Đã ở                                       | 750/750  |
| 2   | Đang thực hiện thi công trang trí nội thất | 21/750   |

### 2. Tình hình lắp đồng hồ điện/nước

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

Thông tin chi tiết sau đây:

### 1.1 DANH SÁCH CĂN HỘ ĐANG THI CÔNG TRONG THÁNG 09/2024

| CH      | Nội dung thi công                         | Ký quỹ    | Ngày duyệt hồ sơ | Ngày dự kiến | Ngày kết thúc |
|---------|---|-----------|------------------|--------------|---------------|
| T2-1806 | Chống thấm bồn tắm Sơn, chà tường         | 4,000,000 | 05/09/2024       | 06/09/2024   | 11/09/2024    |
| T5-1201 | Thay gạch toilet Xử lý mặt đá bếp Vệ sinh | 5,000,000 | 05/09/2024       | 09/09/2024   | 15/09/2024    |
| T5-0707 | Lót gạch nhà vệ sinh                      | 4,000,000 | 06/09/2024       | 09/09/2024   | 12/09/2024    |

|          |   |            |            |            |            |
|----------|---|------------|------------|------------|------------|
| T2-0104  | Thay gạch phòng khách   | 4,000,000  | 10/09/2024 | 12/09/2024 | 14/09/2024 |
| T5-1507  | Thay ống xả bồn tắm<br>Xử lý chống thấm đáy bồn<br>Bắt keo, dọn vệ sinh   | 3,000,000  | 11/09/2024 | 12/09/2024 | 14/09/2024 |
| T3-12A05 | Thay mới bồn tắm nằm  | 3,000,000  | 13/09/2024 | 16/09/2024 | 17/09/2024 |
| T2-1201  | Chống thấm cổ ống thoát<br>sàn toilet master  | 3,000,000  | 16/09/2024 | 17/09/2024 | 30/09/2024 |
| T5-0203  | Sơn nước<br>Xử lý mặt đá<br>Chà ron gạch<br>Giặt sofa, nệm  | 10,000,000 | 16/09/2024 | 17/09/2024 | 30/09/2024 |
| T5-0908  | Làm lại sàn và tường<br>phòng toilet nhỏ  | 5,000,000  | 16/09/2024 | 23/09/2024 | 28/09/2024 |
| T4-0206  | Thay gạch sàn toilet<br>thay ván gỗ phòng ngủ   | 4,000,000  | 16/09/2024 | 18/09/2024 | 20/09/2024 |
| T2-12B03 | Lót sàn gạch<br>Sơn tường   | 5,000,000  | 19/09/2024 | 20/09/2024 | 27/09/2024 |
| T2-1105  | Xử lý gạch bong<br>Dặm vữa xi măng<br>Lót sàn gỗ<br>Dọn dẹp vệ sinh   | 10,000,000 | 16/09/2024 | 16/09/2024 | 20/09/2024 |
| T3-12A07 | Thi công trang trí nội thất<br>Chống thấm, ốp lát gạch<br>Đi lại hệ thống điện, lắp<br>công tắc ổ cắm, lắp đèn<br>Lắp trần thạch cao<br>Lắp sàn gạch, lắp máy<br>lạnh | 30,000,000 | 18/09/2024 | 19/09/2024 | 19/11/2024 |
| T3-1702  | Sơn lại căn hộ<br>Bảo dưỡng điều hòa<br>Vệ sinh lại mặt bếp<br>Sửa máy hút ẩm phòng<br>tắm  | 4,000,000  | 25/09/2024 | 26/09/2024 | 30/09/2024 |
| T5-G05   | Sửa tủ bếp, Sửa tủ toilet<br>Sơn lại nhà  | 3,000,000  | 25/09/2024 | 26/09/2024 | 02/10/2024 |
| T2-12A06 | Lót lại gạch nền toilet<br>master   | 4,000,000  | 25/09/2024 | 30/09/2024 | 02/10/2024 |
| T5-0803  | lát lại gạch  | 4,000,000  | 27/08/2024 | 01/10/2024 | 02/10/2024 |
| T1-2105  | Chống thấm bồn tắm  | 3,000,000  | 27/08/2024 | 01/10/2024 | 04/10/2024 |
| T1-0703  | Lắp vách kính phòng<br>khách  | 4,000,000  | 27/08/2024 | 16/10/2024 | 18/10/2024 |
| T3-12A03 | Chống thấm bồn tắm nằm  | 3,000,000  | 30/09/2024 | 01/10/2024 | 04/10/2024 |

|         |           |           |            |            |            |
|---------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| T1-2302 | Sơn tường | 3,000,000 | 30/09/2024 | 30/09/2024 | 02/10/2024 |
|---------|-----------|-----------|------------|------------|------------|

## II. Quản Lý Tiện Ích

### 2.1 Hồ bơi

| Stt | Mô tả  | Lượt sử dụng                             | Phản ánh | Hiện trạng  | Ghi chú |
|-----|--|--|----------|---|---------|
| 1   | Có 3 nhân sự hồ bơi, 1 nhân sự ca gãy, 2 nhân sự sáng-chiều. Thời gian hoạt động từ 6AM-22PM<br>Đã lắp đặt bảng biểu nội quy sử dụng tiện ích, thùng rác và bố trí ghế nằm hồ bơi<br>Các trang thiết bị đã được hoàn thiện và vệ sinh hàng ngày.<br>Hàng tháng sẽ diễn tập cứu hộ cứu nạn hồ bơi | The Vista: 930 lượt<br>Somerset: 50 lượt |          | Hồ bơi được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê |         |

### 2.2 Phòng GYM:

| Stt | Mô tả   | Lượt sử dụng                    | Phản ánh | Khảo sát hiện trạng   | Ghi chú |
|-----|---|---------------------------------|----------|---|---------|
| 1   | Phòng gym-yoga được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê | Yoga: 111 lượt<br>Gym: 765 lượt | 0        | Có 2 nhân sự sáng-chiều. Thời gian hoạt động từ 6AM-22PM.<br>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 | 280          |          | Một số thiết bị kidroom đã cũ, đang đề xuất thay thế |         |

### 2.4 Khu vực BBQ:

| Stt | Mô tả | Lượt sử dụng | Phản ánh | Khảo sát hiện trạng | Ghi chú |
|-----|-------|--------------|----------|---------------------|---------|
|     | Đạt   | 03           |          |                     |         |

### 2.5 Tennis:

| Stt | Mô tả   | Lượt sử dụng | Phản ánh | Khảo sát hiện trạng                       | Ghi chú |
|-----|---|--------------|----------|---|---------|
|     | Sân tennis được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê | 371          | 0        | Một số cư dân đăng kí nhưng không sử dụng |         |

### 2.6 Quản Lý bãi xe

Thống kê số lượng xe đang quản lý:

| Stt | Hạng mục              | Số lượng |
|-----|-----------------------|----------|
| I   | Xe gửi tháng miễn phí |          |
| 1   | Xe máy                | 1425     |
| 2   | Xe ô tô               | 649      |

### III. Quản Lý Dịch Vụ

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

| Stt | Tên NCC  | Loại hình dịch vụ                         | Ngày bắt đầu | Ngày kết thúc | Tình trạng                         |
|-----|--|---|--------------|---------------|------------------------------------|
| 1   | Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)                                       | Quản lý vận hành                          | 01/07/2023   | 30/06/2025    |                                    |
| 3   | CÔNG TY CP CARE VIỆT NAM   | Dịch vụ Vệ sinh                           | 01/12/2023   | 30/11/2024    |                                    |
| 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                  | 01/12/2023   | 31/11/2024    |                                    |
| 6   | CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ SÀI GÒN          | Thu gom rác thải sinh hoạt                | 01/12/2023   | 31/11/2024    |                                    |
| 7   | Công Ty CP đầu tư và nghiên cứu phát triển công nghệ Việt ( Vtech) | Vận Hành HT xử lý nước thải               | 01/12/2023   | tháng 9/2024  | Đang tiến hành ký hợp đồng các bên |
| 8   | CÔNG TY CP MÔI TRƯỜNG VIỆT ÚC                                      | Thu gom vận chuyển và xử lý chất nguy hại | 01/12/2023   | 31/11/2024    |                                    |
| 9   | CÔNG TY TNHH CẢNH QUAN VINA XANH                                   | Phí thuê cây cảnh                         | 01/12/2023   | 31/11/2024    |                                    |
| 10  | CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH LA VIE TẠI TPHCM                            | Phí nước uống                             | 01/12/2023   | 31/11/2024    |                                    |
| 12  | CÔNG TY CỔ PHẦN ECO PHƯƠNG NAM CORP                                | Chăm sóc cảnh quan                        | 01/12/2023   | 31/11/2024    |                                    |
| 13  | CÔNG TY CP SX TM KỸ THUẬT KỸ NGUYÊN                                | Thuê máy photocopy                        | 01/12/2023   | 31/11/2024    |                                    |
| 14  | CÔNG TY TNHH MTV TMDV NGỌC KHÔI                                    | Mua văn phòng phẩm                        | 01/12/2023   | 31/11/2024    |                                    |

| Stt | Tên NCC   | Loại hình dịch vụ                         | Ngày bắt đầu | Ngày kết thúc  | Tình trạng |
|-----|---|---|--------------|--|------------|
| 15  | TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BƯU CHÍNH VIETTEL                        | Phí điện thoại hotline                    | 01/12/2023   | 31/11/2024   |            |
| 16  | CÔNG TY TNHH SCHINLER VN                                      | Bảo trì thang máy                         | 01/12/2021   | 31/12/2024   |            |
| 18  | CÔNG TY TNHH TƯ VẤN D.P                                       | Bảo trì máy phát điện                     | 01/12/2023   | 31/11/2024   |            |
| 19  | CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VẬN TẢI HIKARI VIỆT NAM                  | Thuê xe buýt                              | 01/12/2023   | 31/11/2024   |            |
| 20  | CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ LEGIA ( hóa chất )                       | Cung cấp hóa chất hồ bơi                  | 01/12/2023   | 31/11/2024   |            |
| 21  | CÔNG TY TNHH TMDV KỸ THUẬT ANH NGUYỄN                         | Bảo trì hệ thống BMS và báo cháy          | 01/01/2023   | 30/12/2024   |            |
| 22  | CÔNG TY TNHH KHKT MÔI TRƯỜNG HỢP NHẤT                         | Báo cáo giám sát môi trường               | 01/02/2023   | 01/02/2025   |            |
| 23  | CÔNG TY BẢO MINH SÀI GÒN                                      | Trách nhiệm công cộng và bảo hiểm cháy nổ | 26/01/2024   | 22/01/2025<br>( Trách nhiệm)<br>31/12/2024<br>( Cháy nổ) |            |
| 24  | 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   |            |
| 25  | CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ QI                                  | Lắp đặt hạ tầng viễn thông tòa nhà        | 24/02/2022   | 31/12/2027   |            |
| 26  | CÔNG TY VINASUN   | Thuê vị trí đậu xe taxi                   | 01/12/2022   | 31/12/2024   |            |



### 3.1 Dịch vụ Bảo vệ: CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ BẢO VỆ HÙNG LONG

| 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 | <p><b>Ưu điểm:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Triển khai kiểm soát xe ô tô, dò thông tin xe với hệ thống cyhome.</li> <li>- Kiểm soát xe đạp ra vào dự án An Phú thường</li> <li>- Chủ động kiểm soát, thường xuyên nhắc nhở các cư dân dắt chó phóng uế không đúng nơi quy định</li> <li>- Đội trưởng bảo vệ hướng dẫn công tác tuần tra, ngôn phong, tác phong và nghiệp vụ PCCC cho nhân viên</li> <li>- Hỗ trợ cư dân nhiệt tình</li> <li>- Thường xuyên nhắc nhở các xe đậu sai quy định.</li> </ul> <p><b>Hạn chế:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cần điều chỉnh tác phong làm việc tại vị trí quẹt xe ra vào</li> <li>- Tăng cường training nhân sự về an toàn PCCC tại dự án</li> <li>- Cần thực hiện gắn chip tuần tra sớm</li> <li>- Triển khai tuần tra vị trí tuần tra lối ra hành lang cổng GVM và An Phú.</li> </ul> |

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

| Stt | Nội dung                           | Chi tiết   |
|-----|------------------------------------|--|
| 1   | Số lượng nhân sự                   | - 26 nhân sự : Ca sáng 16, Ca chiều 10   |
| 2   | Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ | <p><b>Ưu điểm và các công việc được thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhân sự đầy đủ, tác phong chuẩn.</li> <li>- Tổng vệ sinh khu tennis</li> <li>- kéo kính</li> <li>- xả nước hòng rác các tháp</li> <li>- Hút hồ công viên P3</li> <li>- Vệ sinh khuôn viên thác nước</li> <li>- Đánh sàn MPH</li> </ul> <p><b>Hạn chế:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhân viên vẫn đi ngược chiều xe, cư dân nhắc nhở</li> <li>- Cần bố trí giấc nghỉ trưa hợp lý tránh tình trạng bỏ vị trí vào ca đêm</li> <li>- Giám sát cần tăng cường giám sát nhân viên hơn</li> <li>- Nhường đường cho cư dân.</li> </ul> |

### 3.3 Dịch vụ Cảnh quan: CÔNG TY CỔ PHẦN ECO PHƯƠNG NAM CORP

| Stt | Nội dung         | Chi tiết    |
|-----|------------------|-------------|
| 1   | Số lượng nhân sự | - 4 nhân sự |

|   |                                    |   |
|---|------------------------------------|---|
| 2 | Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Chủ động kiểm soát, thường xuyên nhắc nhở các cư dân dắt chó phóng uế không đúng nơi quy định</li> <li>Đội trưởng bảo vệ hướng dẫn công tác tuần tra, ngôn phong, tác phong và nghiệp vụ PCCC cho nhân viên</li> <li>+ Hỗ trợ cư dân nhiệt tình</li> </ul> |
|---|------------------------------------|---|

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

| Stt | Nội dung                                  | Hoạt động  |
|-----|---|--|
| 1   | Thu gom rác sinh hoạt tại dự án The Vista | - Thực hiện thu gom vận chuyển rác sinh hoạt hàng ngày |

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

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

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

|  | Nội dung   | Hoạt động   |
|--|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Gym: Có 3 nhân sự hồ bơi, 1 nhân sự ca gãy, 2 nhân sự sáng/chiều. Thời gian hoạt động từ 6AM - 10PM. Hàng tháng sẽ diễn tập cứu hộ cứu nạn hồ bơi.</li> <li>+ Yoga: Có 2 nhân sự sáng -chiều</li> <li>+ Thời gian hoạt động từ 6AM - 10PM.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm soát các căn hộ đăng kí sử dụng tiện ích hồ bơi + gym</li> <li>- Kiểm tra thiết bị phòng tập, kiểm soát nhà thầu vào sửa chữa</li> <li>- Báo cáo hư hỏng cho các bộ phận xử lý</li> <li>- Kiểm soát lượng hóa chất sử dụng, vệ sinh hồ bơi thường xuyên</li> <li>- Cần kiểm soát khách, cư dân sử dụng tiện ích</li> <li>- Thường xuyên kiểm tra phòng máy, vệ sinh lưới lọc định kì</li> </ul> |

## IV. Quản Lý Kỹ Thuật


### CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM

#### 4.1 CÔNG VIỆC TRONG THÁNG

##### A. CÁC CÔNG VIỆC THỰC HIỆN HÀNG NGÀY

##### I. Tổng hợp

##### 1. Tổng hợp nhân sự (kỹ thuật)

| STT | Nội dung                              | Số lượng | Ghi chú   |
|-----|---------------------------------------|----------|---|
| 1   | Nhân sự cung cấp theo HĐ              | 15       |   |
| 2   | NS nghỉ phép trong tháng              | 03       | Nguyễn Thanh Hảo, Lê Phúc Thịnh, Đỗ Đức Lin   |
| 3   | Thay đổi nhân sự trong tháng          | 00       |   |
| 4   | Bảng phân trực /chăm công trong tháng | 01       | <br>The Vista-Roster tháng 09.2024.xls |
| 5   | Đề xuất                               |          |   |

##### 2. Tổng hợp công việc


| STT | Mô tả                         | Số lượng   | Ghi chú |
|-----|-------------------------------|------------|---------|
| 1   | <b>Tổng số</b>                | <b>313</b> |         |
| 2   | Hoàn thành                    | 313        |         |
| 3   | Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục | 00         |         |


##### 3. Tổng hợp Defect Công cộng & Căn hộ

| STT                               | Mô tả                               | Số lượng   | Ghi chú   |
|-----------------------------------|-------------------------------------|------------|---|
| <b>Lỗi khiếm khuyết Công Cộng</b> |                                     | <b>142</b> | <i>- 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)</i> |
| 1                                 | Hoàn thành                          | 142        |   |
| 2                                 | Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý | 0/0        |   |
| <b>Đề Xuất Cải Tiến</b>           |                                     | <b>0</b>   |   |
| 1                                 | Thực hiện                           | 0          |   |

|   |                                     |            |   |
|---|-------------------------------------|------------|---|
| 2   | Chưa thực hiện                      | 0          |   |
|   |                                     |            |   |
| <b>Lỗi khiếm khuyết Căn Hộ Theo Vận Hành:</b> |                                     | <b>171</b> | - 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                          | 171        |   |
| 2   | Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý | 0/0        |   |

### 1. Tổng hợp sự cố trong tháng

| STT | Ngày       | Thời gian | Vị trí/Căn hộ          | Nội dung sự việc   | Hình ảnh   | Ghi chú |
|-----|------------|-----------|------------------------|--|--|---------|
| 1   | 03/09/2024 | 16h48     | Phòng máy phát điện P1 | Ngày 03/09/2024 vào lúc 16h48 xảy ra sự cố mất điện tủ MSB-2 cấp điện cho các tháp 3 và tháp 5 tòa nhà The Vista nguyên nhân do sự cố bộ bảo vệ điện áp tủ MSB-2 bị sự cố làm gián đoạn cung cấp điện cho tháp 3 và tháp 5. Hệ thống MPĐ dự phòng hoạt động đảm bảo cung cấp điện cho cư dân các tháp 3, 5 tòa nhà đến 18h48 |  |         |

| STT | Ngày       | Thời gian | Vị trí/Căn hộ          | Nội dung sự việc   | Hình ảnh  | Ghi chú |
|-----|------------|-----------|------------------------|--|---|---------|
|     |            |           |                        | BPKT thực hiện đóng Coupler chuyển phụ tải MSB-2 qua MSB 1 để hệ thống MPĐ dừng hoạt động.   |   |         |
| 2   | 21/09/2024 | 13h35     | Phòng máy phát điện P1 | Ngày 21/09/2024 vào lúc 13h35 xảy ra sự cố mất lưới điện EVN khu vực An Phú trong đó có tòa nhà The Vista nguyên nhân do sự cố lưới cung cấp điện khu vực thành phố Thủ Đức bị sự cố làm gián đoạn cung cấp điện. Hệ thống MPĐ dự phòng hoạt động đảm bảo cung cấp điện cho cư dân tòa nhà đến 13h47 có điện lưới lại cho tòa nhà hệ thống MPĐ dừng hoạt động.   |   |         |
| 3   | 22/08/2024 | 16h27     | Tầng G tháp T5         | <p>- Vào lúc 19h40 ngày 10/09/2024 BPKT nhận thông tin từ CS báo căn hộ T5-01.04 báo có nước tràn lên sàn từ vị trí wc của căn hộ, BPKT nhận thông tin kiểm tra sơ bộ nguyên nhân sự cố và hỗ trợ hút nước bị tràn trong căn hộ</p> <p>- Ngày 11/09/2024, 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> |  |         |

## 2. Thống kê công việc trong tháng

| NHẬT KÝ KỸ THUẬT THÁNG 9 NĂM 2024 |   |           |                   |                   |                   |          |         |
|-----------------------------------|---|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|----------|---------|
| Stt                               | Nội Dung Công Việc  | Khu vực   | Định kỳ           | Phát sinh         | Hoàn thành        | Tồn đọng | Ghi Chú |
| <b>I. CÔNG CỘNG</b>               |   |           |                   |                   |                   |          |         |
| 1                                 | Checklist định kỳ hệ thống  | Công cộng | 71                | 21                | <u>92</u>         | 0        |         |
| 2                                 | Bảo trì bảo dưỡng định kỳ   | Công cộng | 1                 | 1                 | <u>2</u>          | 0        |         |
| 3                                 | Ghi chỉ số điện nước  | Công cộng | 0                 | 1                 | <u>1</u>          | 0        |         |
| 4                                 | Hệ thống điện trung tâm (MSB, Busway, tủ phân phối...)                    | Công cộng | 0                 | 20                | <u>20</u>         | 0        |         |
| 5                                 | Hệ thống chiếu sáng công cộng/ biên bản                                   | Công cộng | 1                 | 17                | <u>18</u>         | 0        |         |
| 6                                 | Hệ thống Máy phát điện  | Công cộng | 1                 | 1                 | <u>2</u>          | 0        |         |
| 7                                 | Hệ thống điện nhẹ (Loa PA, Camera, Access Control, internet,...)          | Công cộng | 1                 | 5                 | <u>6</u>          | 0        |         |
| 8                                 | Hệ thống PCCC   | Công cộng | 6                 | 4                 | <u>10</u>         | 0        |         |
| 9                                 | Hệ thống bơm (Bơm PCCC, nước sinh hoạt, hồ pit,...)                       | Công cộng | 0                 | 0                 | <u>0</u>          | 0        |         |
| 10                                | Hệ thống Cấp thoát nước/XLNT  | Công cộng | 0                 | 0                 | <u>0</u>          | 0        |         |
| 11                                | Hạ tầng cơ sở (Cửa, khóa, trường, trần, sàn,...)                          | Công cộng | 1                 | 19                | <u>20</u>         | 0        |         |
| 12                                | Hệ thống Car-Parking (Cài đặt/chỉnh sửa thẻ xe, xử lý sự cố,...).         | Công cộng | 0                 | 1                 | <u>1</u>          | 0        |         |
| 13                                | Hệ thống Thang máy  | Công cộng | 0                 | 6                 | <u>6</u>          | 0        |         |
| 14                                | Hệ thống Máy lạnh   | Công cộng | 0                 | 0                 | <u>0</u>          | 0        |         |
| 15                                | Hệ thống Thông gió  | Công cộng | 0                 | 3                 | <u>3</u>          | 0        |         |
| 16                                | Hệ thống Hồ bơi   | Công cộng | 1                 | 23                | <u>24</u>         | 0        |         |
| 17                                | Thiết bị công cụ phục vụ chung (WC, VP, vui chơi trẻ em, gym, thư viện..) | Công cộng | 0                 | 3                 | <u>3</u>          | 0        |         |
| 18                                | Khác  | Công cộng | 104               | 54                | <u>158</u>        | 0        |         |
| <b>Tổng cộng:</b>                 |   |           | <b><u>187</u></b> | <b><u>179</u></b> | <b><u>366</u></b> | <b>0</b> |         |
| <b>II. HỖ TRỢ CƯ DÂN</b>          |   |           |                   |                   |                   |          |         |
| 1                                 | Cấp/ thoát nước   | Căn hộ    |                   | 0                 | <u>0</u>          | 0        |         |
| 2                                 | PCCC (Tín hiệu báo cháy,...)  | Căn hộ    |                   | 0                 | <u>0</u>          | 0        |         |
| 3                                 | Mạng viễn thông   | Căn hộ    |                   | 0                 | <u>0</u>          | 0        |         |
| 4                                 | Chiếu sáng/ Ổ cắm   | Căn hộ    |                   | 0                 | <u>0</u>          | 0        |         |
| 5                                 | Điều hòa không khí  | Căn hộ    |                   | 3                 | <u>3</u>          | 0        |         |
| 6                                 | Thông gió   | Căn hộ    |                   | 0                 | <u>0</u>          | 0        |         |
| 7                                 | Video/ Audio phone  | Căn hộ    |                   | 0                 | <u>0</u>          | 0        |         |
| 8                                 | Hệ cửa  | Căn hộ    |                   | 0                 | <u>0</u>          | 0        |         |
| 9                                 | Thiết bị vệ sinh  | Căn hộ    |                   | 0                 | <u>0</u>          | 0        |         |
| 10                                | Tường/vách (nứt/thấm/sơn)   | Căn hộ    |                   | 0                 | <u>0</u>          | 0        |         |

|                         |                  |        |            |            |            |          |  |
|-------------------------|------------------|--------|------------|------------|------------|----------|--|
| 11                      | <b>Thấm</b>      | Căn hộ |            | 0          | <u>0</u>   | 0        |  |
| 12                      | <b>Sàn, Trần</b> | Căn hộ |            | 0          | <u>0</u>   | 0        |  |
| 13                      | <b>Khác</b>      | Căn hộ |            | 20         | <u>20</u>  | 0        |  |
| <b>Tổng cộng:</b>       |                  |        |            | <b>23</b>  | <b>23</b>  | <b>0</b> |  |
| <b>TOTAL = (I + II)</b> |                  |        | <b>187</b> | <b>202</b> | <b>389</b> | <b>0</b> |  |

| STT   | NỘI DUNG<br>(Mô tả hoặc kèm hình ảnh)   | Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT   |
|---|---|--|
| 1   | <b>Thời hạn bảo hành:</b><br>- Đã hết bảo hành từ nhà cung cấp thiết bị   | <i>- BQT đã gửi công văn đề nghị CĐT hỗ trợ cung cấp lại hồ sơ bàn giao tài sản cho Điện lực.</i>  |
| 2   | <b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b><br>- Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu chuyên nghiệp  |  |
| 3   | <b>Thuộc trách nhiệm quản lý của: Điện lực.</b><br>- Ngày 26/07/2024 Điện Lực Thủ Đức đo độ phóng điện ( PD) các tủ RMU phòng trung thế 22KV theo kế hoạch định kỳ hàng quý và kết hợp kiểm tra kiến trúc Trạm. |  |
| 4   | <b>Công tác thực hiện:</b><br>- Kiểm tra checklist hàng ngày  | <i>- 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)</i>   |
| 5   | <b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b><br>- Hệ thống hoạt động bình thường   | <i>- 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)</i>   |
| <b>4. Hệ Thống Điện Hạ Thế (MSB/ Bus Way/ Tủ Phân Phối, Chiếu Sáng ...)</b> |   |  |
| 1   | <b>Thời hạn bảo hành:</b><br>- Đã hết thời hạn bảo hành   |  |
| 2   | <b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b><br>- Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu chuyên nghiệp  | <i>- 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 2024.</i><br><br><i>BQT đề nghị dời sang năm 2024, sau khi ngân sách được thông qua.</i> |

|   |   |   |
|---|---|---|
| 3 | <b>Thuộc trách nhiệm quản lý của:</b><br>- (Chưa có hồ sơ xác định trách nhiệm quản lý) | - Đề xuất CĐT/BQT cung cấp thông tin Biên Bản Bàn Giao giữa CĐT/BQT và EVN- Điện lực TP. Thủ Đức.<br>BQT đã gửi công văn đề nghị CĐT hỗ trợ cung cấp lại hồ sơ bàn giao tài sản cho Điện lực. |
| 4 | <b>Công tác thực hiện:</b><br>- 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)   |

## B. CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM

|   |  |  |
|---|--|--|
| 5 | <b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b><br>- Hệ thống hoạt động bình thường<br>- Ngày 03/09/2024 tại tủ MSB-2 cấp điện cho tháp 3 và tháp 5 BPKT kiểm tra nguyên nhân mất điện lưới qua kiểm tra BPKT xác định nguyên nhân mất điện lưới do bộ bảo vệ điện áp model Broyce Control M3PRC/S hư hỏng phần bảo vệ điện áp cao và đề xuất thay thế để đảm bảo vận hành.<br>- Ngày 13/09/2024 BQL thực hiện thông báo mời chào giá cạnh tranh bảo trì hệ thống điện MSB tại tòa nhà theo chủ trương kế hoạch từ BQT<br>- Ngày 20/09/2024 BQL thực hiện trình BQT phê duyệt chi phí thay thế bộ bảo vệ mất pha MSB 2 để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp điện.<br>- Ngày 24/09 BQT đã phê duyệt tờ trình BQL thực hiện các công việc tiếp theo | - Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)      |
| 6 | <b>Trục Busway:</b><br>- Hệ thống hoạt động bình thường.<br>- Ngày 07/09/2024 BPKT thực hiện kiểm tra scan nhiệt busway trực điện các tháp theo kế hoạch định kỳ nhằm đảm bảo cung cấp điện cho Cư dân tòa nhà.  | - 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 | <b>Tủ phân phối, Tủ điện tầng:</b><br>- Hệ thống hoạt động bình thường.  | - Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT/ EVN (nếu có) |
| 8 | <b>Chiếu sáng hành lang, đèn Exit, đèn Emergency:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hệ thống chiếu sáng hành lang tòa nhà</li> </ul>  | - Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)      |



| STT  | NỘI DUNG<br>(Mô tả hoặc kèm hình ảnh)  | Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT |
|--|--|------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày 01 đến 30/09/2024 KT thay 01 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 01 đèn led 9w cho hành lang <b>Tháp T1</b>.</li> <li>- Ngày 01 đến 30/09/2024 KT thay 07 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 03 đèn Led 9w cho hành lang <b>Tháp T2</b></li> <li>- Ngày 01 đến 30/09/2024 KT thay 06 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 06 đèn Led 9w cho hành lang <b>Tháp T3</b></li> <li>- Ngày 01 đến 30/09/2024 KT thay 02 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 00 đèn led 9w cho hành lang <b>Tháp T4</b></li> <li>- Ngày 01 đến 30/09/2024 KT thay 02 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 00 đèn Led 9w cho hành lang <b>Tháp T5</b></li> <li>- Hệ thống chiếu sáng hoạt động bình thường</li> <li>• <b>Hệ thống đèn chiếu sáng sự cố Exit – Emergency</b></li> <li>- Kiểm tra đèn Exit, Emergency định kỳ theo lịch vận hành</li> <li>- Kiểm tra xử lý, gia cố, thay thế đèn exit, emergency bị rớt, hư hỏng.</li> <li>- Ngày 27, 28/08/2024 BPKT thực hiện kiểm tra Đèn chiếu sáng sự cố hành lang, thang bộ 05 tháp ghi nhận: <b>hư hỏng 25 đèn và 29 đèn exit hành lang</b></li> <li>- Ngày 26/09/2024 BQL thực hiện tờ trình thay thế đèn sự cố âm trần hành lang và đèn exit hành lang cho 5 tháp</li> </ul> |                  |
| <b>5. Máy phát điện (MPĐ)</b>                                |  |                  |
| <b>Thời hạn bảo hành:</b><br>- Đã hết thời hạn bảo hành      |  |                  |
| <b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b> |  |                  |

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiện tại đã ký hợp đồng với nhà thầu DP-Consunting thời hạn hợp đồng. Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</li> </ul>   |  |
| <p><b>Công tác thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra checklist hàng ngày.</li> <li>- Kiểm tra dầu hàng ngày.</li> <li>- Kiểm nước làm mát hàng ngày.</li> <li>- Kiểm tra, châm thêm nước bình ắc quy định kỳ hàng tuần</li> </ul> | <p><i>- 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)</i></p> |
| <p><b>6. Thang Máy Khách – Thang Hàng.</b></p>   |  |
| <p><b>Thời hạn bảo hành:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đã hết thời hạn bảo hành</li> </ul>  |  |
| <p><b>Thời hạn hợp đồng bảo trì:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đã ký hợp đồng bảo trì với nhà thầu Schindler: Thời hạn hợp đồng từ ngày 01/04/2024 đến 31/03/2027</li> </ul>  |  |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b></p> <p><b>Tháp T1:</b></p> <p><b>1. Thang SL16 ( L4):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày 25/09/2024 BPKT nhận thông tin bảng gọi tầng 22 nút nhấn gọi thang không nhấn được. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra thang, Schindler kiểm tra tổng quát bảng gọi tầng 22, kiểm tra board Londyco gọi tầng 22, cài đặt lại kết nối board Londyco=&gt; Schindler cài đặt lại kết nối board Londyco cho thang hoạt động lại.</li> </ul> <p><b>Tháp T2:</b></p> <p><b>2. Thang PL4 ( L1):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày 06/09/2024 BPKT nhận thông tin thang dừng hoạt động. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra mạch an toàn, kiểm tra tủ điều khiển thang báo lỗi mất tín hiệu mở thắng máy kéo =&gt; Schindler thực hiện thay mới 01 boar Asix (boar trung tâm tủ điều khiển), 01 bộ lái thang trên tủ điều khiển, 02 tiếp điểm phụ biến tần và cho thang hoạt động lại</li> </ul> <p><b>3. Thang PL4 ( L1):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày 26/09/2024 BPKT nhận thông tin thang dừng hoạt động tầng 6. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra mạch an toàn, kiểm tra mã lỗi, kiểm tra cửa tầng 6, hư 01 contac KUET =&gt; Schindler thực hiện thay mới 01 contac KUET và cho thang hoạt động lại</li> </ul> | <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> |
|---|--|

#### **4. Thang SL17 ( L4):**

- Ngày 28/09/2024 BPKT nhận thông tin thang dừng hoạt động tầng G. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra mạch an toàn, kiểm tra mã lỗi lỗi biến tần VF ( boar Varicon) , => Schindler thực hiện cấp nguồn cho biến tần VF thang vẫn báo lỗi, OFF ngày 29/09/2024 xử lý thay boar.
- Ngày 29/09 kiểm tra bộ Skip trong biến tần VF nghi ngờ bị hư tạm off thang.
- Ngày 30/09 kiểm tra thay mới 01 bộ Skip cho VF biến tần, cho thang chạy thử và cho thang hoạt động lại

#### **Tháp T5:**

##### **5. Thang PL12 ( L1):**

- Ngày 06/09/2024 BPKT nhận thông tin thang dừng hoạt động ở tầng G. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra mã lỗi, Schindler kiểm tra mạch an toàn, kiểm tra phát hiện dây camera bị đứt vướng vào thang gây lỗi => Schindler thực hiện làm gọn dây và cho thang hoạt động lại

**Bảo trì định kỳ hệ thống thang máy tháng 10/2024: Từ ngày 01/10 đến 14/10/2024**

- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T1 các ngày 01, 02, 04/10/2024
- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4, tháp T2 các ngày 02, 03, 04/10/2024
- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T3 các ngày 10, 11, 14/10/2024
- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T4 các ngày 07, 08, 10/10/2024
- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T5 các ngày 08, 09, 11/10/2024
- Bảo trì thang máy Office PL28 ngày 12/10/2024
  
- **Bảo trì và thay vật tư ngăn ngừa tháng 9:**
- Ngày 06/09/2024 Schindler thay thế vật tư ngăn ngừa 1 boar Asix (boar nền tủ điều khiển) 01 bộ lái thang trên tủ điện, 02 tiếp điểm phụ của contactor biến tần cho thang L1T2
- Ngày 09/09 Schindler thay 1 bình ắc quy tủ điều khiển, 1 ắc quy tủ ebop( tủ dự phòng nguồn quạt đèn cho carbin khi mất điện) thang L3T5, thay 1 bình ắc quy tủ điều khiển, 1 chuông báo tầng cho L4T1
- Ngày 10/09 Schindler thay mới 3 cuộn thắng máy kéo, 2 diot cuộn thắng thang L1T5
- Ngày 11/09 Schindler thay 4 bình ắc-quy 12V7Ah của tủ điều khiển thang L2,L3,L4 tháp 4 và thang L3T3
- Ngày 13/09/2024 Schindler thay mới bộ không chế vượt tốc cho thang kính
- Ngày 16/09 Schindler thay 2 bình ắc quy 12V7Ah cho tủ điều khiển, L2T1 L3T1
- Ngày 17/09 Schindler thay 1 bình acquy 12V7Ah cho tủ điều khiển L1T2
- Hiện tại sau đợt bảo trì tháng 07/2024 Schindler ghi nhận cấp tải của 2 thang máy L4-T4 và L4-T1 có độ mòn gần ngưỡng cho phép 6% (căn cứ theo TCVN 7550 phụ lục E.3). Đề xuất BQLTN

|  |  |
|--|--|
| <p>và BQT cần có kế hoạch chuẩn bị thay thế sớm trong vòng 3 tháng tới.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiện tại nhà thầu Schindler đã gửi báo giá thay thế cáp tải cho 02 thang máy L4-T1 và L4-T4, BQL thực hiện tờ trình BQT phê duyệt chi phí thay thế để đảm bảo an toàn cho cư dân khi sử dụng các thang trên.</li> </ul> |  |
|--|--|

|   |  |
|---|--|
| <b>7. Hệ thống Báo cháy</b>   |  |
| <p><b>Thời hạn bảo hành:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đã hết thời hạn bảo hành từ nhà thầu</li> </ul>   |  |
| <p><b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đã ký hợp đồng bảo trì với nhà thầu Anh Nguyên thời hạn hợp đồng từ 01/01/2023 đến 31/12/2024</li> </ul>   |  |
| <p><b>Công tác thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Checklist kiểm tra hệ thống hàng ngày.</li> <li>- Kiểm tra xử lý báo cháy trong căn hộ, khu công cộng</li> </ul>   |  |
| <p><b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày 19/12 BPKT ghi nhận màn hình hiển thị của tủ báo cháy trung tâm số 2 mã CPU-3030D bị hư hỏng đến 1/3 màn hình nên không thể kiểm tra được lỗi của tủ cũng như kiểm tra địa chỉ đầu báo cháy mỗi khi tòa nhà có tín hiệu báo cháy. Ảnh hưởng đến công tác an ninh an toàn PCCC.</li> <li>- Ngày 14/08/2024 BPKT ghi nhận hiện tại hệ thống báo cháy đang bị mất kết nối về BMS bao gồm Somerset, The Vista. Hiện tại board sever ở tủ báo cháy số 2 kết nối hệ thống báo cháy với BMS bị mất kết nối, BMS ko hiển thị địa chỉ đầu báo và các thiết bị hệ thống báo cháy.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- BPKT đã làm Hợp đồng với nhà thầu sau khi BQT phê duyệt chi phí mua thay thế thiết bị báo cháy.</li> </ul> <p><i>Trong đợt bảo trì tháng 12 kết thúc nhà thầu đã thống kê các hạng mục hư hỏng sau bảo trì để BQL trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa</i></p> |

Hậu quả khi có tín hiệu báo cháy xảy ra tại tủ số 2 sẽ ko đọc được địa chỉ để Diassible nên sẽ khó xử lý khi có tín hiệu báo cháy và có thể làm liên động hệ thống.

- Ngày 19/08/2024 Nhà thầu Anh Nguyên kiểm tra lại card kết nối BMS ( BACNET – GW-3) của hệ thống báo cháy ghi nhận Card bị lỗi mất kết nối nhà thầu Anh Nguyên xin tháo card đưa về hãng Honeywell để kiểm tra ( 001E1E082417) và đã được BQT xác nhận.

- Hiện tại 2 tủ báo cháy trung tâm tại phòng FCC tồn đọng 283 lỗi trouble lỗi liên quan đến thiết bị và khác trong đó tủ số 1 có 197 lỗi, tủ số 2 có 86 lỗi.

- Trong tháng 09/2024 xảy ra 24 lần báo cháy trong đó 18 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.

- Ngày 20/04/2024 BPKT ghi nhận tủ nguồn chuông phụ hệ thống báo cháy tại P3-T4 bị hư hỏng đã báo nhà thầu Anh Nguyên kiểm tra do board nguồn không xuất được nguồn 24VDC cho hệ thống chuông còi. BPKT đang tìm báo giá trình BQT phê duyệt chi phí thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống báo cháy tại tòa nhà.

- Ngày 20/09/2024 BQL đã thực hiện tờ trình thay thế tủ nguồn chuông phụ hệ thống báo cháy tại P3-T4 và đã được BQT phê duyệt ngày 24/09/2024 BQL thực hiện liên hệ NCC hoàn thiện HĐ trình ký các bên theo quy định

- Ngày 27/09/2024 BQL thực hiện kế hoạch kiểm tra định kỳ hệ thống báo cháy, hệ thống âm thanh thông báo ( PA) hàng tháng

- Kết quả hệ thống hoạt động bình thường tại thời điểm kiểm tra.

|   |   |
|---|---|
| <b>8. Hệ thống Chữa cháy</b>  |   |
| <b>Thời hạn bảo hành:</b><br>- Đã hết bảo hành.   |   |
| <b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b><br>- Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp từ sau ngày 31-01-2022   | - <i>BPKT đang xúc tiến liên hệ nhà thầu Thiên Ấn, Trường Nguyên để thực hiện khảo sát báo giá bảo trì đối với hệ thống bao gồm hệ thống bơm, valve và hệ thống quạt.</i>   |
| <b>Công tác thực hiện:</b><br>- Kiểm tra checklist bình chữa cháy hàng tháng.<br>- Kiểm tra lăng và vòi chữa cháy để đảm bảo số lượng luôn đủ và đúng.<br>- Kiểm tra mực nước bể chữa cháy tầng P1 và tầng mái hàng ngày.<br>- Kiểm tra phòng bơm Drencher, Spinkler P1 và tầng mái hàng ngày.  | - <i>Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</i><br>- <i>BPKT liên hệ nhà thầu lấy báo giá thay thế các thiết bị hư hỏng trình BQT phê duyệt thay thế để đảm bảo vận hành.</i> |
| <b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b><br>- Ngày 16/01/2024 trong quá trình kiểm tra hệ thống bơm chữa cháy Drencher, Spinkler tầng P1, T4, BPKT ghi nhận qua hệ thống BMS bơm điện hệ thống chữa cháy Spinkler chạy qua kiểm tra thực tế ghi nhận do hư hỏng công tắc áp suất của bơm bù áp chữa cháy nên không kích hoạt bơm bù chạy khi áp trong đường ống bị giảm. BPKT đã liên hệ nhà thầu lấy báo giá trình BQT phê duyệt thay thế để đảm bảo vận hành<br><br>Ngày 23/01/2024 BPKT tiến hành kiểm tra định kỳ hệ thống bơm chữa cháy Spinkler, vách tường tầng mái các tháp ghi nhận tháp 03 hư hỏng 01 công tắc áp suất của hệ thống bơm chữa cháy vách tường. BPKT liên hệ nhà thầu lấy báo giá trình BQT phê duyệt thay thế thiết bị hư hỏng để đảm bảo vận hành ổn định hệ thống |   |



|  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày 27/02 BPKT thực hiện đề xuất BQT phê duyệt chi phí mua 02 công tắc áp suất cho hệ thống bơm chữa cháy tầng mái tháp T3 và phòng bơm chữa cháy tầng P1 tháp 4. Ngày 16/04 BPKT đã gửi NCC file HĐ đã trình ký đủ 03 bên và tiến hành thủ tục thanh toán theo HĐ.</li> <li>- Ngày 09/08/2024 BQLTN thực hiện thông báo mở chào giá công khai tại phòng sinh hoạt cộng đồng MPH tầng G tháp 2.</li> <li>- Ngày 15/08/2024 BQLTN thực hiện thông báo lại mời cư dân tham gia mở chào giá công khai tại phòng sinh hoạt cộng đồng MPH tầng G tháp 2 cùng đại diện cư dân và BOC</li> <li>- Ngày 04/09 BQL thực hiện tờ trình bảo trì hệ thống chữa cháy đến BQT</li> <li>- Ngày 07, 14, 21, 28/09/ 2024 BPKT thực hiện kiểm tra không tải hệ thống bơm chữa cháy khối đế và tầng mái các tháp theo kế hoạch.</li> <li>- Hệ thống hoạt động auto bình thường.</li> </ul> |   |
| <b>9. Hệ thống loa thông báo công cộng (PA)</b>  |   |
| <b>Thời hạn bảo hành:</b><br>- 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.   |
| <b>Công tác thực hiện:</b><br>- Checklist kiểm tra hệ thống hàng ngày.<br>- 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  |
| <b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b><br>+ Bộ lưu điện UPS theo khuyến cáo từ nhà sản xuất sau 3 năm cần thay thế ( 2018).<br>+ Hiện tại sau khi thay thế thiết bị hệ thống PA phát sinh lỗi 03 bộ khuếch đại âm thanh công suất lớn.<br>➤ Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động bình thường   | Đề xuất BQT:<br>- 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 |
| <b>10. Hệ thống Camera an ninh (CCTV)</b>  |   |
| <b>Thời hạn bảo hành:</b><br>- Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu   |   |

|   |  |
|---|--|
| <b>Công tác thực hiện:</b><br>- 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                 |
| <b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b><br>- Hiện tại ghi nhận hệ thống CCTV hư hỏng tổng số 29 camera các loại đã lâu. Hệ thống Camera của tòa nhà là hệ Anolog, công nghệ đã quá cũ nên tìm mua thiết bị rất khó khăn.<br>- Hiện tại có 02 đơn vị tham gia khảo sát hệ thống CCTV tại tòa nhà:<br><br>- Ngày 31/01/2024 đơn vị Hoàng Quân đã tham gia khảo sát cải tạo hệ thống camera tại tòa nhà theo yêu cầu từ BQT<br><br>- Ngày 29/02/2024 đơn vị Viễn thông Vina đã tham gia khảo sát cải tạo hệ thống camera tại tòa nhà theo yêu cầu từ BQT<br><br>- Ngày 15/09 BPKT nhận thông tin camera vành đai P1-T5 mất tín hiệu, BPKT kiểm tra camera bị hư nguồn và đã thực hiện thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống camera.<br><br>- Ngày 16/09/2024 BQL thực hiện thông báo chào giá cải tạo hệ thống Camera hiện hữu tại tòa nhà đến Cư dân theo chủ trương từ BQT | Đề xuất BQT:<br>- BQT đã có chủ trương trình HNNCC 2024 đề xuất nâng cấp, thay toàn bộ HT Camera sang công nghệ IP hiện đại. |
| <b>11. Hệ thống Access (door access, video/audio-phone, door status...)</b>   |  |
| <b>Công tác thực hiện:</b><br>- Thực hiện kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống  | - BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát, Commax, kiểm tra, khảo sát, tư vấn cải tạo hệ thống báo giá bảo trì hệ thống.                |
| <b>Thời hạn bảo hành:</b><br>- Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu  |  |
| <b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b><br>- Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp  |  |
| <b>Công tác thực hiện:</b><br>- Thực hiện kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống.   |  |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b></p> <p>Vận hành hệ thống cửa an ninh sảnh thang máy (COMMAX):</p> <p>+ Hệ thống trung tâm bị lỗi không kết nối với các đầu Intercom COMMAX ở sảnh thang, khi cài phải cài trực tiếp trên từng đầu intercom Commax ở mỗi tháp</p> | <p><i>Đề xuất BQT:</i></p> <p>- BPKT đã báo cáo và liên hệ nhà thầu trình BQT phê duyệt sửa chữa, cải tạo để hệ thống hoạt động ổn định khi có sự cố. Hiện tại hạng mục cải tạo hệ thống Intercom, access control đang được thông báo công khai đến toàn thể cư dân tòa nhà</p> |
|---|---|

+ 05 đầu Commax tại các tầng hầm cài được thẻ nhưng khi quét thẻ không mở được cửa các vị trí P2-T1, P2-T2, P2-T3, M-T3, P2-T4, P1-T3, P1-T5.

BQL đã thực hiện sửa chữa các đầu Comax Lobby tại tầng P2 của các tháp theo yêu cầu từ BQT nhằm đảm bảo an ninh cho Cư dân tại tòa nhà.

+ Tầng G tháp T1 bị hư hỏng 01 bộ DRC 500 COMMAX hiện tại BPKT đã tháo ra và dán băng cảnh báo khu vực trên.

- Hiện trạng các cửa kính sảnh thang máy từ tầng G xuống P1 các tháp bị hư hỏng không chốt cửa, BPKT đã kiểm tra do hư hỏng các cục từ Pegasus nên cửa kính không khóa được, BPKT đã báo cáo hư hỏng đến BQT và thực hiện tờ trình đề xuất thay thế để đảm bảo an ninh tại tòa nhà

Ngày 19/08 BQL thực hiện tờ trình mua thay thế bộ chốt thả cửa kính đến BQT

Ngày 04/09/2024 NCC đã giao thiết bị cho BQL trước sự tham gia chứng kiến đại diện BOC.

Ngày 04/09 đến 06/09 BPKT đã thực hiện thay thế các bộ chốt thả bị hư P1, P3-T4, P1, P2-T1,

=> Không kiểm soát dữ liệu khi cài đặt và việc cài đặt tốn nhiều thời gian

**Vận hành hệ thống cửa an ninh Access khu tiện ích Gym, tennis, sauna,...:**

+ Có 8 Vị trí:

- Thang máy kính (nóc thang)
- Cửa GYM tầng G (Tủ P.BQL)
- Sauna WC-G (Tủ PKT-T2)
- Phòng GYM-P3 (Trong P.Yoga)
- Thang gỗ sảnh (Gầm thang T2-P1)
- Cửa bãi xe (Gần cột R9 T1-P2)
- Cửa bãi xe (Gần cột I9 T2-P2)
- Bãi xe ra Tennis (Gần cột Q8 T1-P3)

=> Không kiểm soát dữ liệu và việc cài đặt tốn nhiều thời gian. Hiện hệ thống đang hoạt động ổn định sau khi được BQT phê duyệt sửa chữa.

**Thẻ từ thang máy cao tầng ( Pegasus )**

- 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.

| <b>12. Hệ thống kiểm soát xe (Auto-parking)</b>  |   |
|--|---|
| <b>Thời hạn bảo hành:</b><br>- Đã hết hạn bảo hành   |   |
| <b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b><br>- Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp   |   |
| <b>Công tác thực hiện:</b><br>- Cài đặt thẻ, kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống<br>- Cài thẻ từ xe máy cho cư dân -> Theo danh sách lễ tân gửi hàng ngày<br>- Xử lý các thẻ bị lỗi không đi được xe<br>-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.<br>- Ngày 13/01/2024 sau khi có đủ 03 báo giá của nhà thầu đại diện BOC đã mở báo giá trước sự chứng kiến của Trưởng ban quản lý và kế toán đảm bảo tuân thủ quy chế tài chính của BQT về công tác sửa chữa, bảo trì hệ thống.<br>- Ngày 02/02 /2024 đơn vị Megatech đã tham gia họp và thuyết minh hệ thống cùng BQT và BPKT theo báo giá đã được lựa chọn trước đó.<br>- Ngày 10/07/2024 tờ trình cải tạo hệ thống carparking đã được BQT phê duyệt xong sau khi HNNCC thường niên 26/05/2024 thông qua kế hoạch cải tạo, BQL đang thực hiện gửi HĐ cho nhà thầu bổ sung thông tin sau đó trình ký các bên theo quy định để thực hiện công việc tiếp theo.<br>- Ngày 20/08/2024 HĐ cải tạo hệ thống caparking đã được BQT ký xong theo quy định, BQL thực hiện các công việc tiếp theo với nhà thầu<br>- Ngày 18/09/2024 nhà thầu Megatech thực hiện làm chứng thư bảo lãnh tạm ứng theo HĐ đã ký, BQL tiếp tục thực hiện các công việc tiếp theo. | <b>Đề xuất BQT:</b><br>- 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><b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động không ổn định. Do hệ thống đã được đầu tư hơn 10 năm và đã được cải tạo vào năm 2020 đến nay cũng đã được 4 năm và không được thực hiện bảo trì đầy đủ việc này dẫn đến phần mềm, phần cứng không được bảo trì theo khuyến cáo của nhà cung cấp thêm vào đó BPKT cũng không có đủ kỹ năng, chuyên môn để can thiệp vào phần mềm của hệ thống</li> <li>-Giải pháp tình thế hiện tại là BPKT sẽ cho reset máy tính, nguồn khi có thông tin barie không hoạt động bên cạnh đó cũng cho in danh sách thông tin đăng ký xe cho bảo vệ để hỗ trợ cư dân khi hệ thống bị lỗi.</li> </ul>   | -  |
| <b>13. Thông gió - Điều hòa không khí</b>  |  |
| <p><b>Thời hạn bảo hành:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đã hết hạn bảo hành</li> </ul>   | - Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp   |
| <p><b>Công tác thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra checklist hệ thống hàng ngày.</li> </ul>   |  |
| <p><b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>HỆ THỐNG MÁY LẠNH VRV:</b></li> <li>- Hiện tại hệ thống máy lạnh VRV hoạt động bình thường.</li> <li>- Ngày 24-25/09/2024 BPKT thực hiện bảo trì máy lạnh phòng Gym và máy lạnh phòng FCC theo kế hoạch</li> <li>- <b>HỆ THỐNG THÔNG GIÓ:</b></li> <li>- Hiện trạng hệ thống quạt hút mùi phòng rác, quạt tạo áp thang bộ các tháp hoạt động bình thường</li> </ul> <p>Ngày 27/09/2024 BQL thực hiện kiểm tra liên động hệ thống PCCC tháp 1 ghi nhận quạt tạo áp số 2 thang bộ 2 quạt lớn 7,5KW bị Trip, BPKT đã kiểm tra nguyên nhân do 01 cuộn dây của động cơ bị chạm vỏ. BPKT báo cáo BQT đề xuất sửa chữa để đảm bảo vận hành hệ thống PCCC tại tòa nhà</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 |

| <b>14. Hệ thống cấp thoát nước</b>  |  |
|---|--|
| <b>Thời hạn bảo hành:</b><br>- Đã hết thời hạn bảo hành.  |  |
| <b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b>  | - Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp   |
| <b>Công tác thực hiện:</b><br>- Checklist hệ thống và kiểm tra van giảm áp hàng ngày.<br>- Theo dõi ghi chỉ số nước công cộng hàng ngày<br>- Kiểm tra các phễu thu sàn tầng mái, tầng hầm.<br>- Kiểm tra hệ thống thoát nước tòa nhà khi trời mưa lớn<br>- Kiểm tra khóa các nắp bồn nước khu vực tầng mái hàng ngày<br>- Kiểm tra hệ thống bơm tăng áp tầng mái hàng ngày.<br>- Kiểm tra phòng bơm cấp nước sinh hoạt P1 và bể chứa P1 hàng ngày.  | - Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT   |
| <b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b><br>- Phòng bơm tầng mái tháp T3 hư 1 bơm tăng áp số 1 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<br>- 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.<br>- 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<br>- Ngày 20/12/2023 BPKT kiểm tra van cấp bể ngầm P1-T4 ghi nhận Bể số 02 van cấp thủy lực bị hư hỏng không ngắt nước khi đầy bể, BPKT đã kiểm tra nguyên nhân do hư hỏng Pilot van và màng van bị gỉ sét sau nhiều năm vận hành. BPKT đã có báo cáo BQT, đang tìm nhà cung cấp báo giá để đề xuất thay mới.<br>- Ngày 06/01/2024 BPKT tiến hành kiểm tra đánh giá | <b>Đề xuất BQT</b><br>- Hư hỏng 4 bơm tăng áp nước sinh hoạt tháp T3, T4, T5 BPKT đã liên hệ nhà thầu kiểm tra, báo giá trình BQT sửa chữa để đảm bảo vận hành.<br>- Hư hỏng 9/15 VGA nước sinh hoạt 5 tháp, BPKT đã liên hệ nhà thầu, báo giá trình BQT thay thế để đảm bảo vận hành.<br>- Hư hỏng 01 van phao thủy lực bể nước ngầm P1-T4, BPKT đã liên hệ nhà thầu báo giá trình BQT thay thế để đảm bảo vận hành |

|   |  |
|---|--|
| <p>tất cả các VGA của tòa nhà ghi nhận tình trạng hư hỏng của các VGA là 7/15 van hư hỏng không điều chỉnh được áp nước sinh hoạt và 1 số do hư Pilot van. BPKT đã có báo cáo BQT, đang tìm nhà cung cấp báo giá để đề xuất thay mới.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày 19/09/2024 BPKT tiến hành kiểm tra VGA tầng 12B và 3A tháp 4 ghi nhận tình trạng hư hỏng của VGA các tầng trên. Tổng số VGA hư hỏng là 9/15 van hư hỏng không điều chỉnh được áp nước sinh hoạt và 1 số do hư Pilot van. BPKT đã có báo cáo BQT, đang tìm nhà cung cấp báo giá để đề xuất thay mới.</li> <li>- Ngày 05/09/2024 BQL thực hiện thông báo chào giá hạng mục thay VGA tại tòa nhà đến cư dân theo kế hoạch chủ trương từ BQT</li> <li>- Ngày 29/07 BPKT tiến hành kiểm tra motor bơm sinh hoạt cụm bơm tháp 3, 4, 5 bị Trip, qua kiểm tra guồng cánh bơm có tiếng ồn nghi do bạc đạn, BPKT sau đó đã tháo guồng bơm và bạc đạn ra kiểm tra nguyên nhân ồn do hư bạc đạn báo cáo BQT phê duyệt chi phí mua bạc đạn thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp nước</li> <li>- Ngày 07/08/2024 nhà thầu An Tâm đã kiểm tra tình trạng bể bạc đạn guồng bơm tháp 3, 4, 5 và thực hiện báo giá theo yêu cầu BOC</li> <li>- Ngày 22/08/2024 BPKT ghi nhận công tắc áp suất bơm tăng áp nước sinh hoạt cho tầng áp mái tháp T5 từ tầng 24 đến 20 bị hư hỏng công không giữ áp làm bơm chạy nhập nhả liên tục. BPKT tiến hành thay tạm công tắc áp suất cho hệ thống bơm tăng áp nước sinh hoạt tầng mái tháp 5 bị hư hỏng để đảm bảo vận hành hệ thống bơm tăng áp tầng mái cung cấp nước cho các căn hộ tầng áp mái tháp 5.</li> <li>- Ngày 20/09/2024 BQL thực hiện tờ trình BQT phê duyệt chi phí mua thay thế công tắc áp suất cho hệ thống bơm tăng áp sinh hoạt tầng mái tháp 5 để đảm bảo cung cấp nước cho Cư dân sử dụng</li> <li>- Ngày 24/09 BQT đã phê duyệt tờ trình BQL thực hiện công việc tiếp theo <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Hệ thống đang hoạt động với hiện trạng một số bơm và thiết bị hư hỏng nêu trên.</li> </ul> </li> </ul> |  |
|---|--|



➤ **HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC.**

- Hiện trạng các đường mương thoát nước giữa tháp 1 và tháp 2 bị thấm xuống khu vực TTTM Oxygen khu vực thang cuốn P3, BPKT đã kiểm tra ghi nhận do nước trong đường mương thoát chậm, BPKT đã thực hiện dọn bùn trong lòng mương và lót vải địa các vị trí thoát trên và theo dõi tình trạng trên.
- Hiện tại đang có 01 khu vực bãi cỏ thấm xuống TTTM Oxygen, BQLTN đang tìm phương án xử lý.
- Vào lúc 18h00 ngày 19/08/2024, BPKT nhận thông tin KT Oxygen báo có nước thấm trần khu vực tầng thạch cao P3-T2, Oxygen. BPKT Oxygen cùng với BPKT The Vista tiến hành kiểm tra. Nguyên nhân thấm trần thạch cao P3.T2-The Oxygen do nước thấm từ hộp Gen nước khu vực tầng G tháp T2 khu vực phòng WC khuyết tật, qua theo dõi BPKT ghi nhận thấm do bồn tắm nằm wc master căn hộ T2-0103. BPKT đã kiểm tra báo cáo BQL đề nghị căn hộ ngưng sử dụng nước và chống thấm khu vực trên để không bị thấm xuống P3-T2 khu vực Oxygen.
- Ngày 10/09/2024 BPKT ghi nhận trào ngược nước thoát sàn căn hộ T5-01.04, BPKT đã hỗ trợ hút nước các phễu thoát sàn và tiến hành kiểm tra thông nghẹt trục thoát nước WP căn hộ trục 04 tại tầng G tháp 5 ngày 11/09/2024. Hiện tại đã xử lý xong tình trạng trên và theo dõi thêm.
- Ngày 13, 23,24/09/2024 BPKT tiến hành xử lý thấm từ khu vực bãi cỏ thấm xuống TTTM Oxygen vị trí tầng G tháp 2 theo kế hoạch đã gửi cư dân trước đó

| <b>15. Hệ Thống xử lý nước thải</b> |  |  |
|-------------------------------------|--|--|
| 1                                   | <b>Thời hạn bảo hành:</b><br>- Đã hết thời hạn bảo hành  |  |
| 2                                   | Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: Từ 30/09/2023 đến 30/09/2024   | - Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết báo nhà thầu và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT                        |
| 3                                   | <b>Công tác thực hiện:</b><br>- Theo dõi nhà thầu vận hành hệ thống hàng ngày.<br>- Kiểm tra check list hệ thống hàng ngày.  |  |
| 4                                   | <b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b><br>Hiện tại hệ thống hoạt động bình thường.<br>Ngày 24/07/2024 BQL thực hiện tờ trình gia hạn vận hành và bảo trì hệ thống xử lý nước thải tại tòa nhà sẽ hết hạn vào 30/09/2024 với nhà thầu Vtech.<br>Hiện tại tờ trình gia hạn HĐ vận hành hệ thống XLNT đã được phê duyệt ngày 30/07/2024, BQL liên hệ nhà thầu hoàn thiện HĐ trình ký các bên theo quy định.<br>Ngày 05 /09/2024 BQL thực hiện thông báo chào giá hút bể phốt 5 tháp và bể bùn hệ thống XLNT tại tòa nhà theo kế hoạch và chỉ đạo từ BQT. | <b>Đề xuất BQT</b><br>- 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. |
| <b>16. Hệ thống Hồ bơi</b>          |  |  |
| 1                                   | <b>Thời hạn bảo hành:</b><br>Đã hết thời hạn bảo hành  |  |
| 2                                   | <b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b><br>- BQT đã ký hợp đồng vận hành hồ bơi với nhà thầu Lê Gia,  |  |
| 3                                   | <b>Công tác thực hiện:</b><br>- Theo dõi/ Giám sát hỗ trợ nhà thầu Lê Gia vận hành hệ thống đảm bảo chất lượng nước hồ bơi.<br>- Kiểm tra check list hệ thống hồ bơi hàng ngày   | - Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT                                     |

|   |  |   |
|---|--|---|
| 4 | <p><b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bơm lọc số 1, 2 bị hư guồng cánh của bơm từ Nozomi bàn giao. BPKT liên hệ nhà thầu kiểm tra báo giá thay thế trình BQT phê duyệt chi phí thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống lọc hồ bơi</li> <li>- Ngày 16 và 17 /01/2024 qua kiểm tra tình trạng nước khu vực công cộng tầng cao, BQLTN đã phát hiện tình trạng thấm từ hồ bơi Family ra đường ống thoát nước hạ tầng của tòa nhà, nguyên nhân do đường ống cấp nước cho hồ Family bị các rễ cây cọ ăn sâu làm bể đường ống cấp gây nên tình trạng trên. Ngoài ra, đang nghi ngờ rễ cây làm nứt, gây thấm thành hồ bơi. Đề xuất đơn vị chuyên môn khảo sát, đánh giá và có phương án khắc phục.</li> <li>- Hiện tại đã có 02 đơn vị tham gia khảo sát hư hỏng và đưa ra phương án xử lý sửa chữa, thay thế các hư hỏng của hệ thống lọc hồ bơi</li> </ul> <p>Hoạt động bình thường với những hư hỏng trên đến thời điểm hiện tại.</p> | <p><b>Đề xuất BQT:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- BPKT đã liên hệ nhà cung cấp lấy báo giá lấy báo giá của nhà thầu và trình BQT phê duyệt</li> </ul> |
|   | <b>17. Hệ thống Hồ cá, tiểu cảnh</b>   |   |
| 1 | <p><b>Thời hạn bảo hành:</b></p> <p>Đã hết thời hạn bảo hành</p>   |   |
| 2 | <p><b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- BQT đã ký hợp đồng vận hành hồ cá koi với nhà thầu Hoàng Khang</li> </ul>   |   |
| 3 | <p><b>Công tác thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Theo dõi/ Giám sát hỗ trợ nhà thầu Khang Gia vận hành hệ thống lọc hồ cá koi đảm bảo chất lượng nước hồ cá.</li> <li>- Kiểm tra check list, backwash hệ thống hồ cá koi hàng ngày.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</li> </ul>          |
|   | <p><b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bình lọc cát hồ cá koi ghi nhận thiếu 01 bình từ khi Nozomi bàn giao.</li> <li>- Hệ thống bơm lọc hồ tiểu cảnh tháp 3,4,5 hư hỏng 01 motor bơm bị chạm vỏ. Ngày 13/03 BPKT liên hệ nhà thầu kiểm tra báo giá sửa chữa trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa để đảm bảo vận hành.</li> <li>- Ngày 28/09/2024 BPKT kiểm tra hệ thống lọc</li> </ul>   | <p><b>Đề xuất BQT:</b></p>  |

|                                      |  |   |
|--------------------------------------|--|---|
|                                      | <p>hồ cá koi ghi nhận máy sục khí hồ cá koi bị Trip, qua kiểm tra ghi nhận cuộn dây motor bơm sục khí bị chạm, bạc đạn bị kẹt. BPKT báo cáo BQT và đề xuất sửa chữa để đảm bảo vận hành hệ thống.</p> <p>- Hệ thống bơm lọc hồ tiểu cảnh tầng 17 tháp 01 bị tháo nguồn motor bơm, hồ tiểu cảnh bị thấm xuống căn hộ tầng 16. Hiện tại hồ đã không sử dụng từ trước khi đơn vị Nozomi bàn giao cho CBRE vận hành. BPKT liên hệ nhà thầu khảo sát báo giá sửa chữa hạng mục trên trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa để đảm bảo vận hành.</p> <p>=&gt; Các hạng mục hư hỏng này tồn đọng từ lúc nhận bàn giao từ Nozomi. Hiện tại hệ thống vẫn đang hoạt động</p> <p>+ Hoạt động bình thường đến thời điểm hiện tại</p> | <p>- BPKT đã liên hệ nhà cung cấp lấy báo giá lấy báo giá của nhà thầu và trình BQT phê duyệt thay thế hư hỏng của bộ lọc hồ cá koi</p>                         |
| <b>18. Hệ thống TICC</b>             |  |   |
| 1                                    | <p><b>Thời hạn bảo hành:</b></p> <p>Đã hết thời hạn bảo hành</p>   |   |
| 2                                    | <p><b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b></p>  | <p>- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp</p>   |
| 3                                    | <p><b>Công tác thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Theo dõi/ Giám sát hỗ trợ cư dân sử dụng</li> <li>- Kiểm tra theo dõi hàng ngày.</li> </ul>   | <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>   |
| 4                                    | <p><b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Hoạt động bình thường đến thời điểm hiện tại</li> </ul>  | <p><b>Đề xuất BQT:</b></p> <p>BPKT đã liên hệ nhà cung cấp lấy báo giá và trình BQT phê duyệt thay thế hư hỏng của bộ điện trở phòng xông khô khu sauna Nam</p> |
| <b>19. Phần Xây dựng – Kiến trúc</b> |  |   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | <p>- BQLTN sẽ cập nhật lỗi khiếm khuyết, liên quan đến xây dựng báo nhà thầu và BQT để xử lý kịp thời.</p> <p>- BQL ghi nhận sau cơn mưa ngày 07/06/2024 ghi nhận tình trạng thấm của các căn hộ tại tòa nhà như sau:</p> <p>T2-2105, T2-0905 thấm khung cửa và thấm khu vực phòng khách</p> <p>T5-1802 thấm tường phòng ngủ dưới cửa sổ.</p> <p>T3-2106, T3-1902, T3-0508, T3-3A01 thấm Phòng khách, thấm khung kính, phòng Master</p> <p>Ngày 15/07/2024 BPKT ghi nhận các căn hộ T4-2205, T4-23.04 bị thấm Phòng khách, thấm khung kính, phòng Master, phòng ngủ.</p> <p>Ngày 12/09 đến 28/09 nhà thầu Bằng Viễn đã thực hiện đui dây chống thấm cho các căn hộ trong đợt thẩm hồi tháng 06/2024 sau khi được BQT phê duyệt.</p> <p><b>Trong tháng 9/2024 phát sinh 09 căn hộ bị thấm:</b></p> <p>Trong tháng 9/2024 phát sinh 09 căn hộ bị thấm:</p> <p>Ngày 30/08 T3-1805 thấm kính phòng ngủ Master,</p> <p>Ngày 04/09/2024 BQL ghi nhận căn hộ T4-12A05 bị thấm khung bao cửa sổ khu vực phòng khách.</p> <p>Ngày 05/09/2024 BQL ghi nhận căn hộ T4- 0907 bị thấm khu vực khung bao cửa phòng ngủ Master.</p> <p>Ngày 15/09 T1-0905 thấm khung bao cửa sổ phòng ngủ nhỏ, T4-1805 thấm khung bao kính phòng khách,</p> <p>Ngày 19/09 T3-2105 thấm khung bao phòng ngủ master tầng 22, 21,</p> <p>Ngày 23/09 T5-1602 thấm khung bao cửa sổ phòng ngủ nhỏ,</p> | <p><i>Đề xuất BQT:</i></p> <p>- <i>BPKT đang thực hiện trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa các hạng mục trên.</i></p> |
|---|--|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>Ngày 24/09 T4-0105 thăm khung kính phòng ngủ master, T4-1505 thăm khung bao cửa sổ phòng ngủ,</p> <p>Hiện tại đang liên hệ nhà thầu khảo sát báo giá xử lý chống thấm cho các căn hộ trên và trình BQT phê duyệt chi phí.</p> <p>Bộ phận kỹ thuật kiểm tra cửa cuốn và cửa 02 cánh nhà rác tổng ghi nhận phần trục cửa cuốn bị lệch, lá cửa cuốn, ray cửa cuốn bị rách nát nhiều vị trí, và các lá bị rớt khỏi trục. Làm cửa không hoạt động đóng xuống được</p> <p>Cửa hai cánh nhà rác ghi nhận cong vênh hai cánh, phần khung bao mục nát không giữ được bản lề cánh cửa. Các bản lề cửa cũng hư hỏng.</p> <p>BPKT đã liên hệ nhà thầu gửi lại Snow công việc cho các nhà thầu thực hiện chào giá lại và thông báo mời thầu đến cư dân</p> <p>Ngày 06/08/2024 BPKT thực hiện sửa chữa cửa nhà rác trung tâm tại cổng An Phú để đảm bảo vận hành.</p> <p>Theo thông báo mời thầu và sow công việc sửa chữa gạch hành lang BQL thực hiện theo chỉ đạo BQT trước đó, ngày 10, 11, 18, 25/09/2024 các nhà thầu đã đến khảo sát và thực hiện chào giá theo quy định</p> |  |
|--|--|--|

#### 4.2 CẬP NHẬT THỰC HIỆN KẾ HOẠCH BẢO TRÌ BẢO DƯỠNG

| STT | Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện  | Ngày Thực Hiện | Đơn vị Thực Hiện | Ghi chú |
|-----|--|----------------|------------------|---------|
| 1   | <b>Hệ thống chữa cháy khối đế P1-T4</b><br>- Kiểm tra vệ sinh bơm bù áp<br>- Kiểm tra đồng hồ áp suất<br>- Kiểm tra hệ thống đường ống PCCC<br>- Kiểm tra tủ điều khiển bơm chữa cháy.<br>- Kiểm tra vệ sinh bơm điện không tải hàng tuần.<br>- Kiểm tra vệ sinh Y lọc bơm chữa cháy<br>- Vệ sinh tổng thể phòng máy | 14/09/2024     | KTBQL            |         |
| 2   | <b>Hệ thống máy phát điện:</b><br>- Vệ sinh phòng máy phát điện.<br>- Kiểm tra bộ sạc acquy cho MPĐ<br>- Kiểm tra chum accu  | 04, 05/09/2024 | Nhà thầu DP      |         |

| STT | Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện   | Ngày Thực Hiện         | Đơn vị Thực Hiện | Ghi chú |
|-----|---|------------------------|------------------|---------|
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra nước làm mát</li> <li>- Kiểm tra tủ điện HDB máy phát điện</li> <li>- Chạy không tải MPĐ 10 phút</li> </ul>   |                        |                  |         |
| 3   | <b>Hệ thống xử lý nước thải:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra tình trạng van phao.</li> <li>- Kiểm tra tình trạng van khóa</li> <li>- Kiểm tra bơm chìm</li> <li>- Lấy mẫu nước đi xét nghiệm định kỳ</li> </ul>   | 06, 13, 20, 27/09/2024 | Nhà thầu Vtech   |         |
| 4   | <b>Hệ thống thang máy:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bảo trì định kỳ hàng tháng theo phạm vi HĐ</li> </ul>   | 04 - 17/09/2024        | Schindler        |         |
| 5   | <b>Hệ thống điện MSB</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Kiểm tra vệ sinh thiết bị, vệ sinh phòng máy.</li> <li>- Kiểm tra tình trạng hoạt động cầu chì, timer thời gian, bộ bảo vệ pha</li> <li>- Kiểm tra chiếu sáng, đèn exit, sự cố phòng máy.</li> </ul>             | 13/09/2024             | KT BQL           |         |
| 6   | <b>Bảo trì hệ thống phòng bơm sinh hoạt tháp 5</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển</li> <li>- Kiểm tra đèn báo, nút nhấn</li> <li>- Kiểm tra sơn lại các mặt bít khớp nối rỉ sét</li> <li>- Kiểm tra vệ sinh Y lọc bơm</li> </ul>         | 26/09/2024             | KTBQL            |         |
| 7   | <b>Hệ thống trực điện busway, tủ phân phối tầng</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Kiểm tra vệ sinh thiết bị, vệ sinh phòng kỹ thuật.</li> <li>- Kiểm tra tình trạng hoạt động cầu chì, timer thời gian, bộ bảo vệ pha</li> <li>- Kiểm tra Scan nhiệt busway.</li> </ul> | 07/09/2024             | KT BQL           |         |



| STT | Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện  | Ngày Thực Hiện | Đơn vị Thực Hiện | Ghi chú |
|-----|--|----------------|------------------|---------|
| 8   | <b>Bảo trì hệ máy lạnh phòng Gym, FCC</b><br>- Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển, đo điện áp<br>- Kiểm tra tình trạng thiết bị, kiểm tra bơm nước ngưng<br>- Kiểm tra vệ sinh lưới hồi FCU<br>- Ktra vệ sinh dàn nóng, | 24, 25/09/2024 | KTBQL            |         |

#### A. DANH MỤC THIẾT BỊ KIỂM ĐỊNH ĐỊNH KỲ

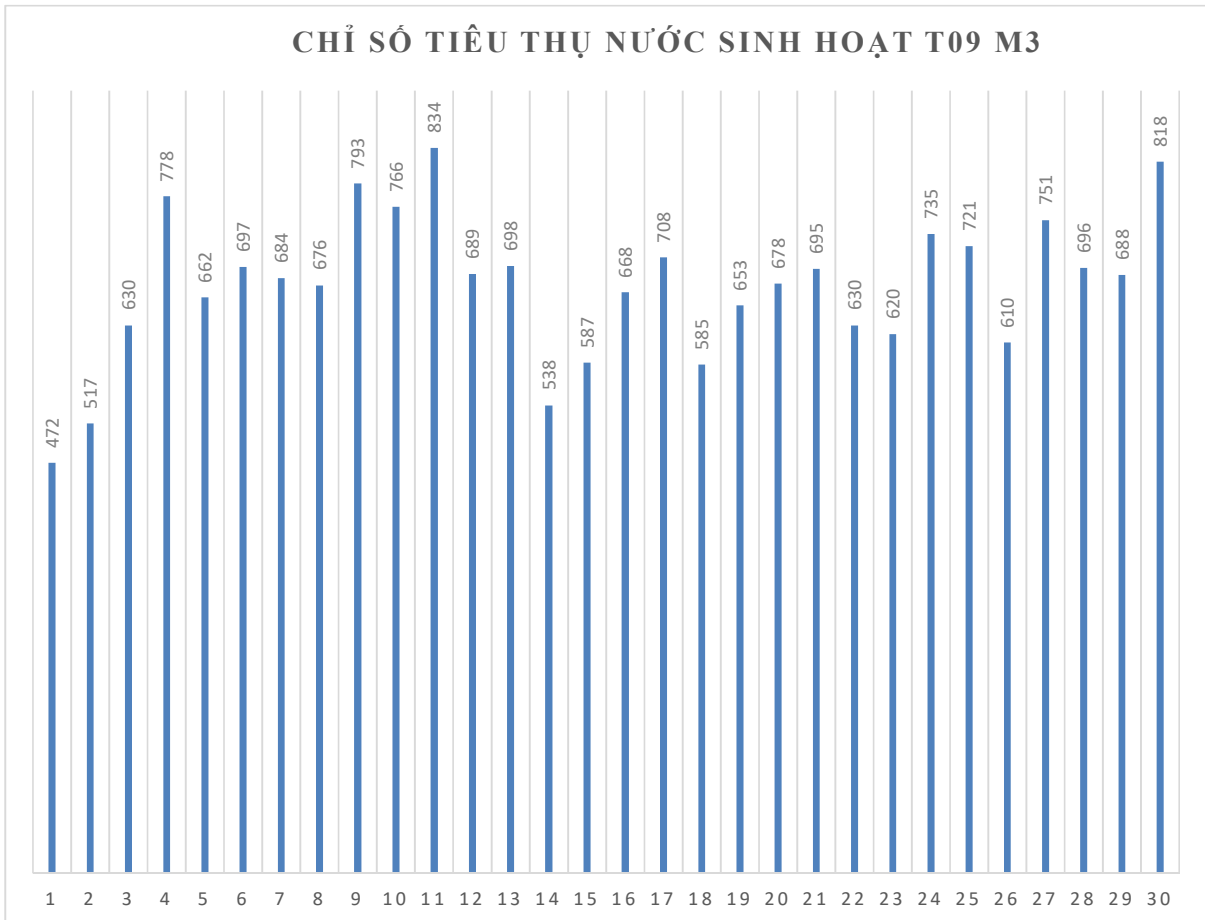
| ST T | Hạng Mục         | Kiểm Định                                   |  |                    |              | Nhà Thầu Thực Hiện                  |
|------|------------------|---|--|--------------------|--------------|-------------------------------------|
|      |                  | Nội Dung                                    | Số Kiểm Định   | Ngày Cấp/Kiểm Định | Ngày Hết Hạn |                                     |
| 1    | <b>Thang Máy</b> | Giấy chứng nhận kết quả kiểm định thang máy | - Tháp T1:<br>từ số KĐ: 21/16-3811/KĐ26-23 đến 21/16-3814/KĐ26-23<br>- Tháp T2:<br>từ số KĐ: 21/16-3821/KĐ26-23 đến 21/16-3824/KĐ26-23<br>- Tháp T3: | 29/03/2023         | 29/03/2025   | Công ty cổ phần An toàn Kiểm Định 6 |

| ST<br>T | Hạng<br>Mục       | Kiểm Định  |   |                          |                 | Nhà Thầu<br>Thực Hiện   |
|---------|-------------------|--|---|--------------------------|-----------------|---|
|         |                   | Nội Dung   | Số Kiểm Định  | Ngày<br>Cấp/Kiểm<br>Định | Ngày Hết<br>Hạn |   |
|         |                   |  | từ số KĐ: 21/16-3831/KĐ26-23 đến 21/16-3834/KĐ26-23<br><br>- Tháp T4:<br>từ số KĐ: 21/16-3841/KĐ26-23 đến 21/16-3844/KĐ26-23<br><br>- Tháp T5:<br>từ số KĐ: 21/16-3851/KĐ26-23 đến 21/16-3854/KĐ26-23<br><br>- Thang máy OFFICE PL28<br>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 | 243200236   | 23/04/2024               | 23/04/2025      | Công ty CP KĐKTAT và TVXD-INCOSAF                               |
| 3       | Nước Sinh Hoạt    | Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại bể tầng mái  | KT3-01718AVS4/2<br>KT3-01718AVS4/3<br>KT3-01718AVS4/4<br>KT3-01718AVS4/5<br>KT3-01718AVS4/6   | 12/07/2024               |                 | Trung tâm kỹ thuật tiêu chuẩn đo lường chất lượng 3 (QUATEST 3) |
|         |                   | Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại tầng căn hộ  | KT3-01718AVS4/7<br>KT3-01718AVS4/8<br>KT3-01718AVS4/9<br>KT3-01718AVS4/10<br>KT3-01718AVS4/11   |                          |                 |   |
|         |                   | Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại bể ngầm      | KT3-01718AVS4/1   |                          |                 |   |

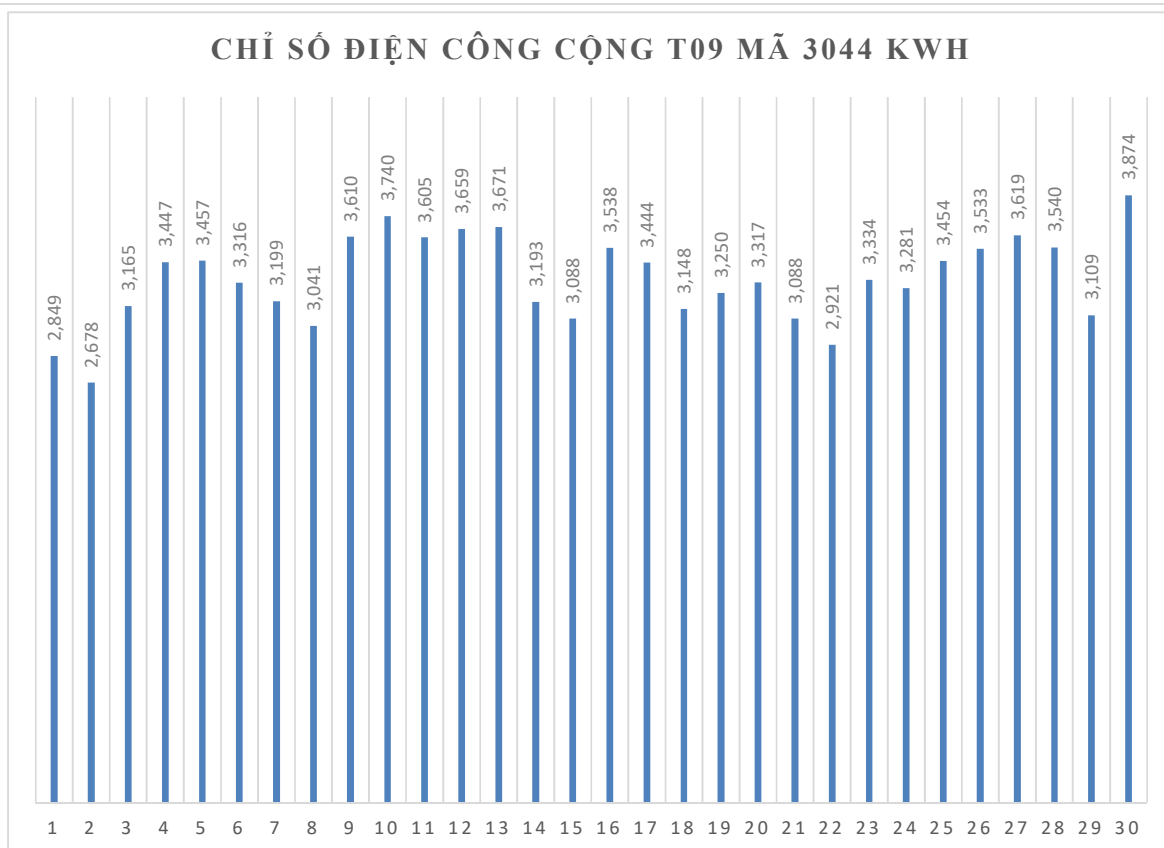
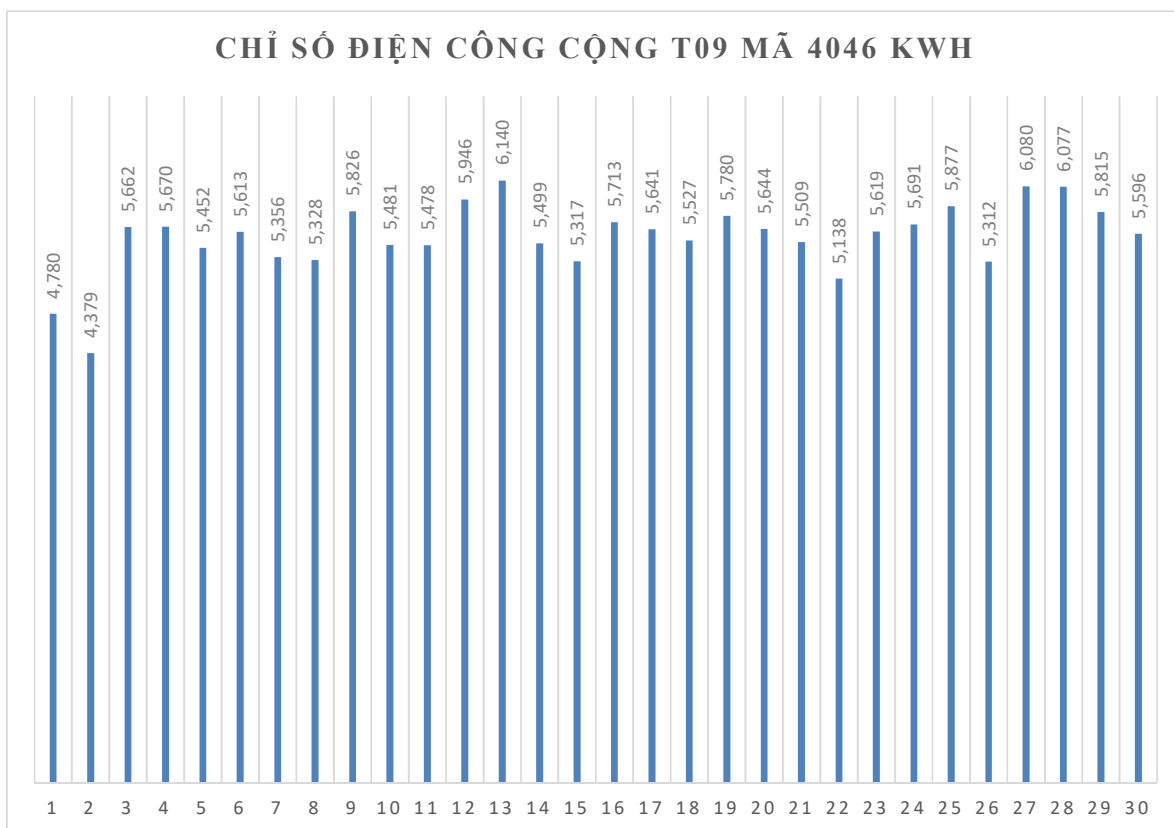
| ST T | Hạng Mục        | Kiểm Định                |               |                    |              | Nhà Thầu Thực Hiện  |
|------|-----------------|--------------------------|---------------|--------------------|--------------|---|
|      |                 | Nội Dung                 | Số Kiểm Định  | Ngày Cấp/Kiểm Định | Ngày Hết Hạn |   |
| 4    | Nước Hồ Bơi     | Phiếu kết quả thử nghiệm | KT3-00196CMT4 | 25/09/2024         |              | Trung tâm kỹ thuật tiêu chuẩn đo lường chất lượng 3 (QUATEST 3) |
| 5    | Xử Lý Nước Thải | Phiếu kết quả thử nghiệm | 24.18966      | 14/06/2024         |              | Cty TNHH khoa học công nghệ và phân tích môi trường Phương Nam  |

### C. GIÁM SÁT NĂNG LƯỢNG

#### 1. Chỉ số năng lượng hàng ngày

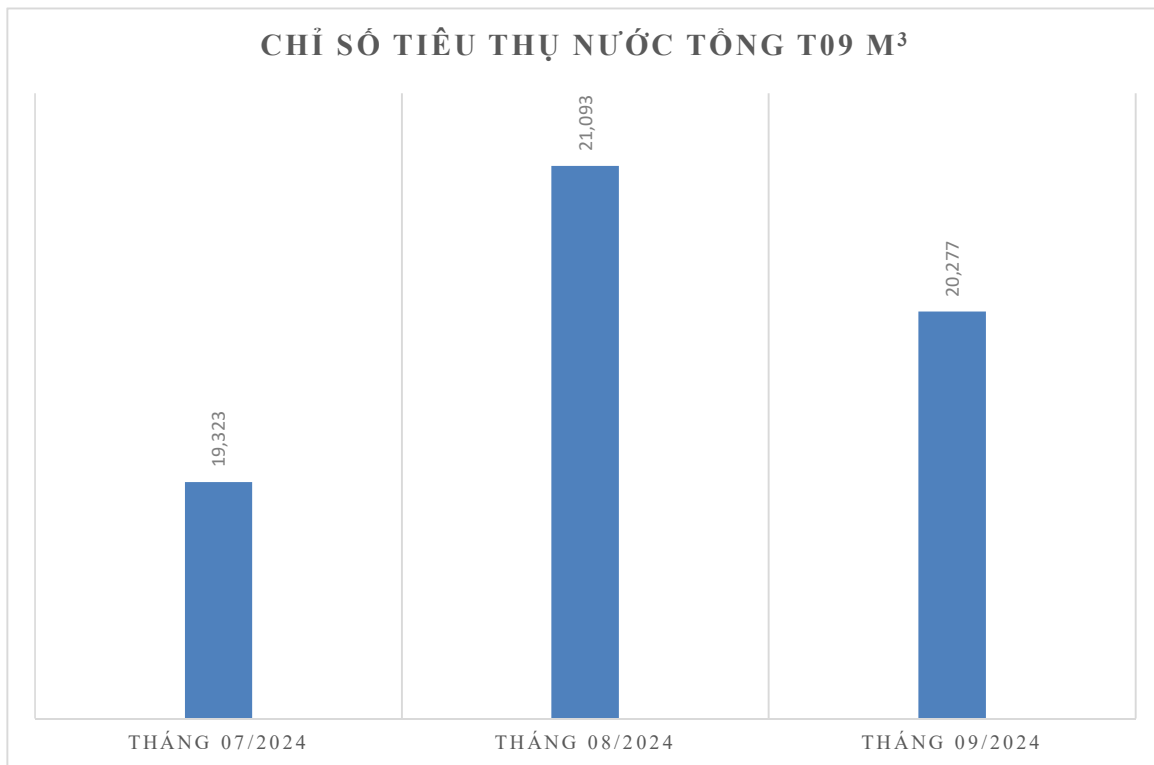


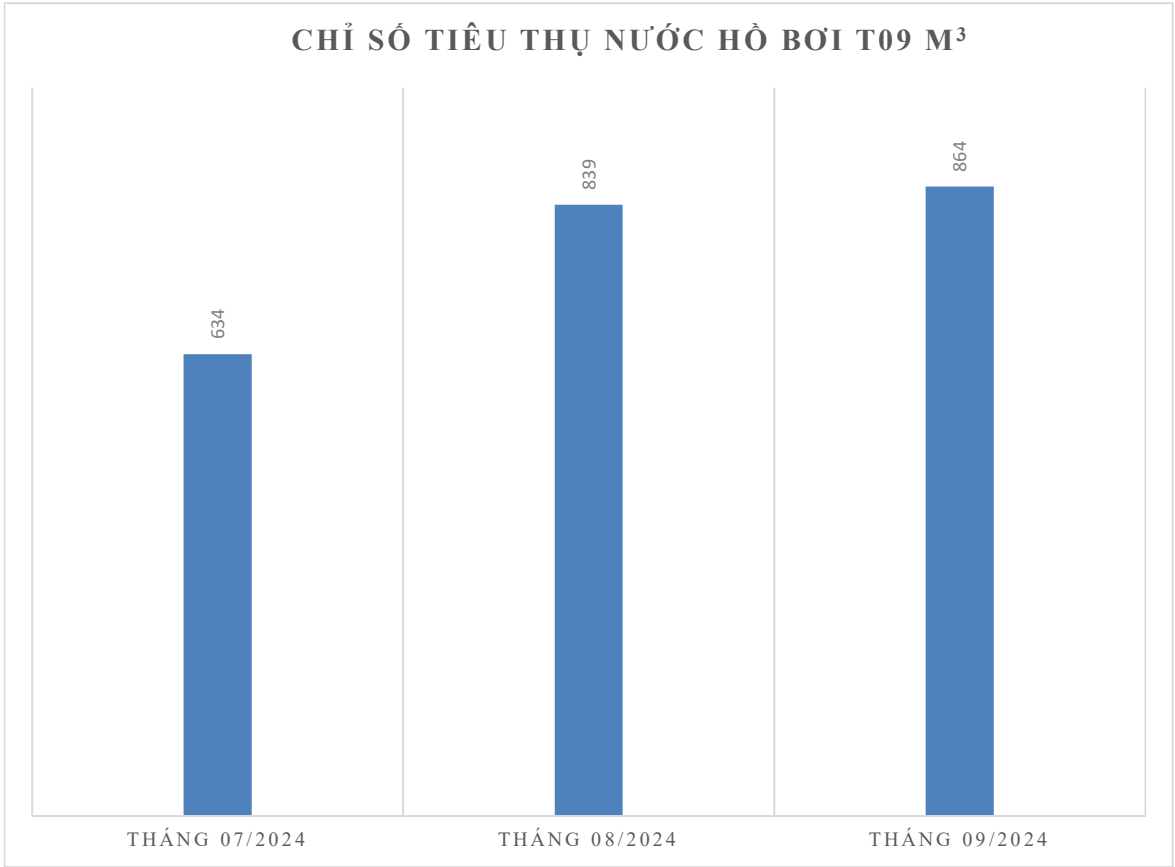
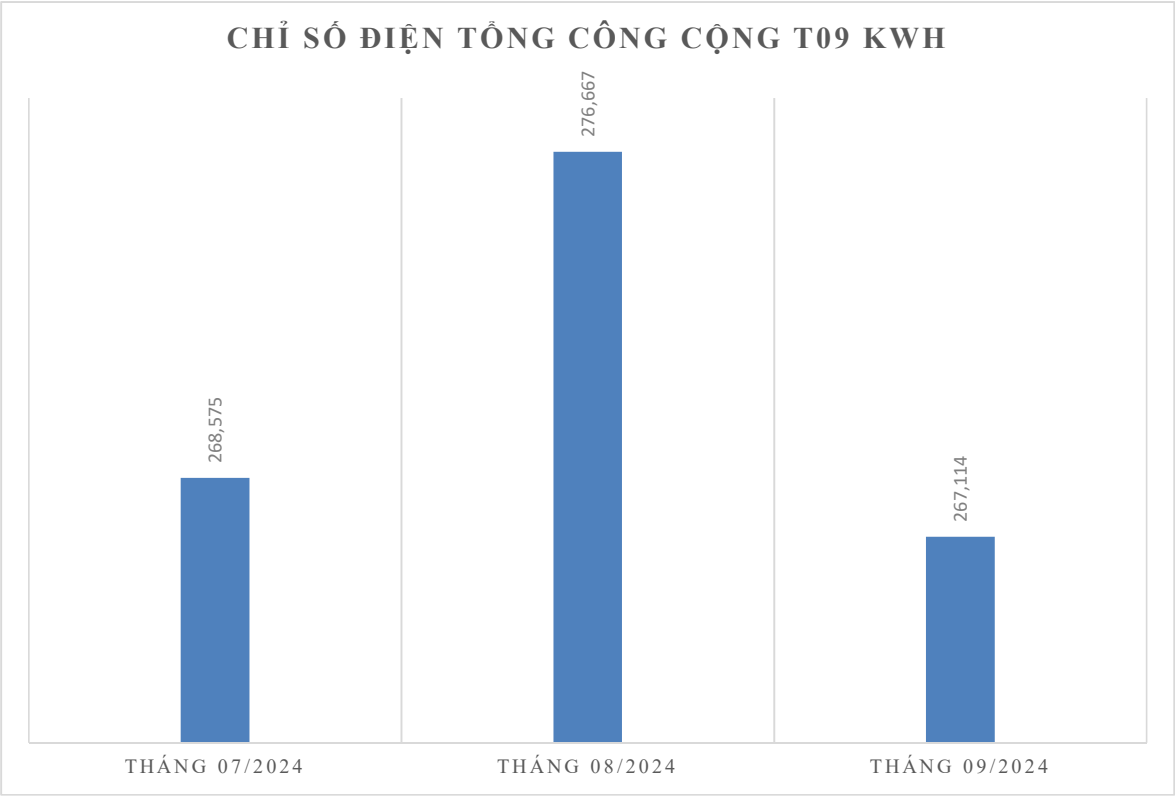
❖ Đồng hồ đo đếm chỉ số sử dụng nước sinh hoạt tại tòa nhà

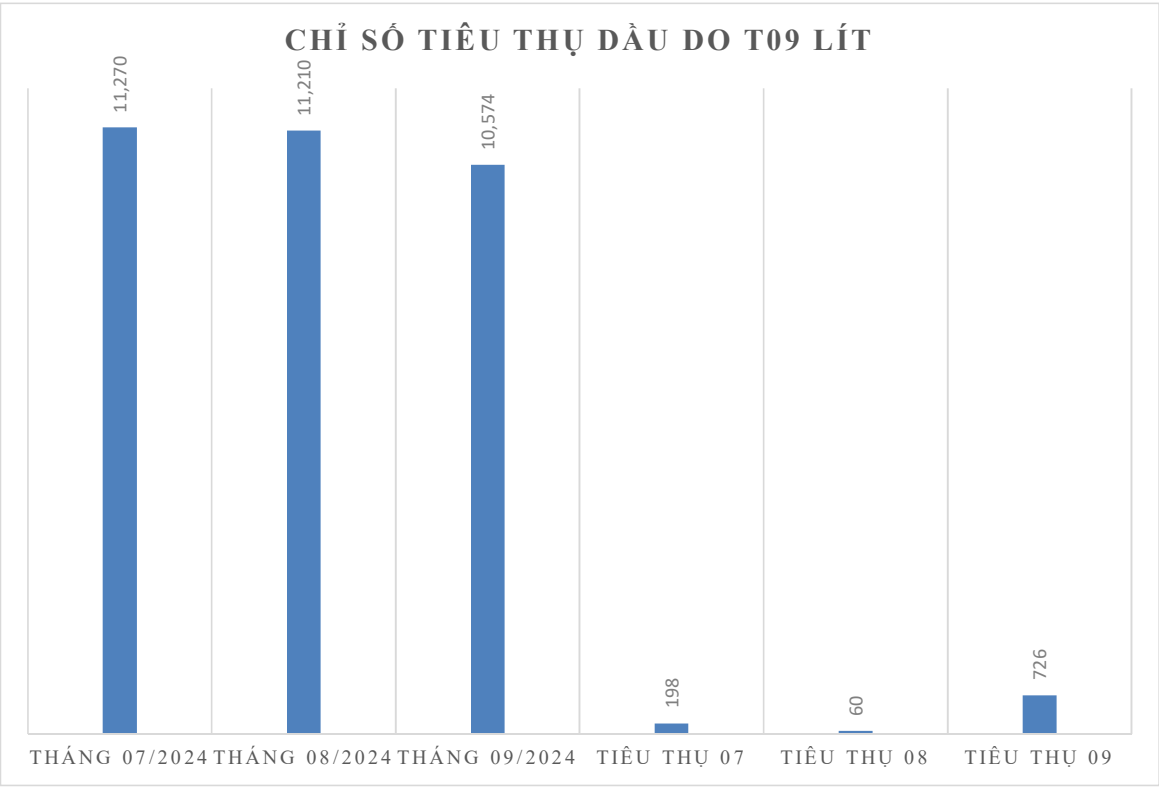


❖ Đồng hồ đo đếm cho khu vực công cộng tòa nhà The Vista An Phú hiện hữu.

❖ **Chỉ số năng lượng tháng**







## D. BÁO CÁO VẬT TƯ TIÊU HAO KỸ THUẬT

### 1. Vật tư tiêu hao vận hành kỹ thuật

| BẢNG THEO DÕI VẬT TƯ T09 NĂM 2024 |   |      |               |      |      |         |         |
|-----------------------------------|---|------|---------------|------|------|---------|---------|
| Stt                               | Tên Vật Tư                                | Đvt  | Tồn đầu tháng | Nhập | Xuất | Tồn Kho | Ghi Chú |
| 1                                 | Đèn 9w MPE                                | Bóng | 0             | 50   | 10   | 40      |         |
| 2                                 | Đèn 15w Nanoco                            | Bóng | 5             | 300  | 19   | 286     |         |
| 3                                 | RCCB Schneider 4P 40A - 30mA              | Cái  | 0             | 0    | 0    | 0       |         |
| 4                                 | Silicon                                   | Chai | 0             | 0    | 0    | 0       |         |
| 5                                 | Băng keo điện                             | Cuộn | 41            | 0    | 0    | 41      |         |
| 6                                 | Băng keo điện dưới nước                   | Cuộn | 2             | 0    | 0    | 2       |         |
| 7                                 | Domino nhựa 10A                           | Bịch | 1             | 0    | 0    | 1       |         |
| 8                                 | Lưỡi cắt đá máy cầm tay                   | Cái  | 2             | 0    | 0    | 2       |         |
| 9                                 | Lưỡi cắt sắt máy cầm tay                  | Cái  | 16            | 0    | 0    | 16      |         |
| 10                                | Đá mài cầm tay                            | Cái  | 2             | 0    | 0    | 2       |         |
| 11                                | Cao su non                                | Cuộn | 85            | 0    | 0    | 85      |         |
| 12                                | Silicon A300 đen                          | Chai | 0             | 0    | 0    | 0       |         |
| 13                                | Silicon A300 trong                        | Chai | 2             | 0    | 0    | 2       |         |
| 14                                | Silicon A300 đục                          | Chai | 2             | 0    | 0    | 2       |         |
| 15                                | Keo dán sắt                               | Tuýp | 2             | 0    | 0    | 2       |         |
| 16                                | Chì hàn                                   | Cuộn | 1             | 0    | 0    | 1       |         |
| 17                                | Keo dán ống PVC 500g                      | Lọ   | 1             | 0    | 0    | 1       |         |
| 18                                | Kềm buộc 1 ly                             | Kg   | 8             | 0    | 0    | 8       |         |
| 19                                | Kềm buộc 3 ly                             | Kg   | 8             | 0    | 0    | 8       |         |
| 20                                | Dây rút 20cm                              | Bịch | 5             | 0    | 0    | 5       |         |
| 21                                | Dây rút 30cm                              | Bịch | 4             | 0    | 0    | 4       |         |
| 22                                | Đầu bắn vít                               | Cái  | 8             | 0    | 0    | 8       |         |
| 23                                | Sơn đen                                   | Kg   | 2             | 0    | 0    | 2       |         |
| 24                                | Sơn chống rỉ đỏ                           | Kg   | 4             | 0    | 0    | 4       |         |
| 25                                | Lưỡi cưa sắt                              | Cái  | 10            | 0    | 0    | 10      |         |
| 26                                | Quạt hút Delton 105W (FDV40-4)            | Cái  | 0             | 0    | 0    | 0       |         |
| 27                                | Đèn exit Kentom 3W KT 110 (1 mặt)         | Cái  | 0             | 0    | 0    | 0       |         |
| 28                                | Đèn sự cố âm trần 6W KT 770               | Cái  | 0             | 0    | 0    | 0       |         |
| 29                                | Đèn cảnh quan philip 12W, E27             | Bóng | 5             | 0    | 0    | 5       |         |
| 30                                | Đèn compact E27-11W/ Compact lamp E27-11W | Bóng | 0             | 0    | 0    | 0       |         |
| 31                                | Đèn TLC 9W để mỏng                        | Bóng | 9             | 0    | 0    | 9       |         |
| 32                                | Đèn TLC 9W để dày                         | Bóng | 4             | 0    | 0    | 4       |         |
| 33                                | Bóng 1m2 cảm biến                         | Bóng | 0             | 0    | 0    | 0       |         |
| 34                                | Bóng 1m2 20W MPE                          | Bóng | 16            | 0    | 0    | 16      |         |
| 35                                | Đèn 1m2 36w / Bright Boost TL-D 36W       | Bóng | 65            | 0    | 0    | 65      |         |



|    |  |      |    |   |   |    |  |
|----|--|------|----|---|---|----|--|
| 36 | Đèn Master led philips 6.5W, đuôi ghim   | Bóng | 27 | 0 | 0 | 27 |  |
| 37 | Đèn cảnh báo Ram dốc: 230VAC-50Hz, màu đỏ xoay/ Ramp warning light: 230VAC-50Hz, rotating red            | Bóng | 3  | 0 | 0 | 3  |  |
| 38 | Đèn 1W vàng / 1W yellow  | Bóng | 12 | 0 | 0 | 12 |  |
| 39 | Đèn 1W trắng/ 1W White   | Bóng | 10 | 0 | 0 | 10 |  |
| 40 | Đèn điện quang 18w / Light compact 3U 18w  | Bóng | 20 | 0 | 0 | 20 |  |
| 41 | Led âm trần Duhal Philips 59449 /9W/ Led Recessed Meson Philips 59449 /9W                                | Bóng | 2  | 0 | 0 | 2  |  |
| 42 | Đèn báo trạng thái pha (xanh ) / Status light phase (green)  | Cái  | 0  | 0 | 0 | 0  |  |
| 43 | Bộ đèn Philips T5 (trắng ) 28w / Philips 28W   | Bộ   | 3  | 0 | 0 | 3  |  |
| 44 | Tăng phô điện tử 18w / Ballast 18w (Đen)   | Cái  | 3  | 0 | 0 | 3  |  |
| 45 | Tăng phô paragan / Ballast PLC 18w   | Cái  | 11 | 0 | 0 | 11 |  |
| 46 | Tăng phô philips 12VAC / Ballast philips 12VAC   | Cái  | 0  | 0 | 0 | 0  |  |
| 47 | Tăng phô philips 1x18w-EB-C118-EP / Ballast of PLC light - 18w (Trắng)                                   | Cái  | 2  | 0 | 0 | 2  |  |
| 48 | Tăng phô cơ PLC 18W / Ballast PLC 26W  | Cái  | 10 | 0 | 0 | 10 |  |
| 49 | Tăng phô philips đèn huỳnh quang 1m2 EB-CI36 (xám)/ Ballast philips 1x36W                                | Cái  | 0  | 0 | 0 | 0  |  |
| 50 | Tăng phô cơ hiệu philip-Model: BSN 400L 300ITS/ Increase muscle efficiency philip-Model: BSN 400L 300ITS | Cái  | 3  | 0 | 0 | 3  |  |
| 51 | Đế đèn philip 12V50Hz  | Cái  | 7  | 0 | 0 | 7  |  |
| 52 | Đế đèn philip downlight  | Cái  | 15 | 0 | 0 | 15 |  |
| 53 | Đuôi đèn sứ E27 / Lamp holder E27  | Cái  | 7  | 0 | 0 | 7  |  |
| 54 | Đuôi đèn nhựa E27 / Bulb holder E27  | Cái  | 0  | 0 | 0 | 0  |  |
| 55 | Pin sạc 6v 2000mAh / Rechargeable batteries 6v 2000mAh   | Cái  | 13 | 0 | 0 | 13 |  |
| 56 | Pin sạc Powerline (6V-3000mAh) / Rechargeable batteries Powerline (6V-3000mAh)                           | Cái  | 62 | 0 | 0 | 62 |  |
| 57 | Nguồn tổ ong 12VD-2A/ Honeycomb source 12VD-2A   | Cái  | 1  | 0 | 0 | 1  |  |
| 58 | Bộ hơi cửa kính âm sàn 150kg / Set of floor-mounted glass doors 932.84.026                               | Bộ   | 2  | 0 | 0 | 2  |  |
| 59 | Bản lề hơi sàn kính 932.84.020 105kg   | Bộ   | 5  | 0 | 0 | 5  |  |
| 60 | Khóa từ thả chốt DA-64AD   | Bộ   | 0  | 8 | 2 | 6  |  |
| 61 | Bộ tay nắm gạt inox Hafele 903.92.586/ Hafele stainless steel handle set 903.92.586                      | Bộ   | 3  | 0 | 0 | 3  |  |
| 62 | Gía đỡ cho khóa hút nam châm B64 Pegasus/ Pegasus magnetic suction lock holder B64                       | Bộ   | 3  | 0 | 0 | 3  |  |
| 63 | Công tắc cửa từ GIRA/ Door switch from GIRA  | Cái  | 0  | 0 | 0 | 0  |  |
| 64 | Module giao tiếp địa chỉ cho đầu báo thường FZM-1  | Cái  | 5  | 0 | 0 | 5  |  |
| 65 | Mô đun cách ly (ISO/X)/ Isolation module   | Cái  | 5  | 0 | 0 | 5  |  |

|    |   |       |    |   |   |    |  |
|----|---|-------|----|---|---|----|--|
|    | (ISO/X)   |       |    |   |   |    |  |
| 66 | Đế lắp đặt (B/501UL)/ Mounting base (B/501UL)   | Cái   | 3  | 0 | 0 | 3  |  |
| 67 | Cuộn vòi nước chữa cháy   | Cuộn  | 4  | 0 | 0 | 4  |  |
| 68 | Lõi lọc nước 5 micron / Tower Water Filte 5 micron  | Cái   | 14 | 0 | 0 | 14 |  |
| 69 | Lõi lọc nước 0.2 micron / Tower Water Filte 0.2 micron  | Cái   | 12 | 0 | 0 | 12 |  |
| 70 | Lõi lọc nước 10 micron / Tower Water Filte 10 micron  | Cái   | 21 | 0 | 0 | 21 |  |
| 71 | Bạc đạn 6201ZZ/ Bearing 6201ZZ  | Cái   | 5  | 0 | 0 | 5  |  |
| 72 | Bạc đạn 6202Z/ Bearing 6202Z  | Cái   | 12 | 0 | 2 | 10 |  |
| 73 | Motor sục khí 3 pha Siemens/ Siemens 3-phase aeration pump  |       | 1  | 0 | 0 | 1  |  |
| 74 | Rơ le trung gian (14 chân ) 24DC / Role 24DC  | Cái   | 10 | 0 | 0 | 10 |  |
| 75 | Rơ le nhiệt LRD365 (48>65A) / Thermal relay 48>65A  | Cái   | 1  | 0 | 0 | 1  |  |
| 76 | Biến thế nguồn BMS / High transformer BMS   | Cái   | 4  | 0 | 0 | 4  |  |
| 77 | Cảm biến/ Sensor BEN5M-MFR  | Cái   | 5  | 0 | 0 | 5  |  |
| 78 | Thanh điện trở 3.5Kw/ Resistor bar 3.5Kw  | Cái   | 2  | 0 | 0 | 2  |  |
| 79 | Timer   | Cái   | 2  | 0 | 0 | 2  |  |
| 80 | Time Switch 24h   | Cái   | 1  | 0 | 0 | 1  |  |
| 81 | Công tắc một chiều/ One-way switch  | Cái   | 3  | 0 | 0 | 3  |  |
| 82 | Nút nhấn (off ) / Button off  | Cái   | 2  | 0 | 0 | 2  |  |
| 83 | Nút nhấn (on ) / Button on  | Cái   | 5  | 0 | 0 | 5  |  |
| 84 | Van nước đồng thau tay gạt 27mm hai đầu răng trong/ Brass water valve                               | Cái   | 2  | 0 | 0 | 2  |  |
| 85 | Van khóa một chiều lá lật/ One way valve lock leaves turn   | Cái   | 2  | 0 | 0 | 2  |  |
| 86 | Chìa khóa kho vật tư/ Key of supplies warehouse   | Chìa  | 2  | 0 | 0 | 2  |  |
| 87 | Lò xo van ngược chiều/ Reverse valve spring   | Cái   | 83 | 0 | 0 | 83 |  |
| 88 | Van điện từ Phi 60  | Cái   | 1  | 0 | 0 | 1  |  |
| 89 | Van 6 ngã Astrapool   | Cái   | 4  | 0 | 0 | 4  |  |
| 90 | Ron cao su Nhật dẻo DN125 3MM/ Japanese flexible rubber   | Cái   | 3  | 0 | 0 | 3  |  |
| 91 | Sơn xịt / Spray paint   | Bình  | 3  | 0 | 0 | 3  |  |
| 92 | Sơn Nippon Paint 3L (trắng ) / Nippon Paint   | Thùng | 3  | 0 | 0 | 3  |  |
| 93 | Sơn Nippon Paint 3L (trắng ) / Nippon Paint   | Thùng | 2  | 0 | 0 | 2  |  |
| 94 | Van bi 2 đầu đen trong DN10/ 2-head black ball valve  | Cái   | 4  | 0 | 0 | 4  |  |
| 95 | Tụ bơm 16mF-400VAC/ Pump capacitor 16mF-400VAC  | Cái   | 2  | 0 | 0 | 2  |  |
| 96 | Đồng hồ áp dầu 10Kg nhỏ (dùng cho van giảm áp)/ pressure gauge (for pressure relief valve) oil 10kg | Cái   | 3  | 0 | 0 | 3  |  |
| 97 | Đồng hồ áp dầu nhỏ  | Cái   | 7  | 0 | 0 | 7  |  |

|     |  |      |     |   |   |     |  |
|-----|--|------|-----|---|---|-----|--|
| 98  | Ống Xy- phong DN10 Inox304 ren ngoài/<br>Cylinder tube DN10 Stainless steel 304<br>external thread |      | 5   | 0 | 0 | 5   |  |
| 99  | Cap CAT6   |      | 1.5 | 0 | 0 | 1.5 |  |
| 100 | Đầu chia camera Model: 0370703   | Cái  | 1   | 0 | 0 | 1   |  |
| 101 | PCU-U 90/75  | Cái  | 2   | 0 | 0 | 2   |  |
| 102 | Nắp bệ bồn cầu COTTO/ Cotto toilet seat<br>cover   | Cái  | 1   | 0 | 0 | 1   |  |
| 103 | Bánh xe PL- 150 / Wheel PL-150   | Cái  | 4   | 0 | 0 | 4   |  |
| 104 | Que hàn điện / Welding Electrode   | Cây  | 2   | 0 | 0 | 2   |  |
| 105 | Đầu báo nhiệt gia tăng thường (5601P)  | Cái  | 8   | 0 | 0 | 8   |  |
| 106 | Đầu báo khói nhiệt kết hợp địa chỉ (FSP/951T)  | Cái  | 8   | 0 | 0 | 8   |  |
| 107 | Đầu báo nhiệt gia tăng địa chỉ (FST-851R)  | Cái  | 14  | 0 | 0 | 14  |  |
| 108 | Module địa chỉ điều khiển điện thoại (FTM-1)   | Cái  | 2   | 0 | 0 | 2   |  |
| 109 | Module địa chỉ điều khiển còi đèn báo cháy<br>(FCM-1)  | Cái  | 3   | 0 | 0 | 3   |  |
| 110 | Module địa chỉ điều khiển (FRM-1)  | Cái  | 4   | 0 | 0 | 4   |  |
| 111 | Nút nhấn khẩn địa chỉ ( F/MCP/GLASS)   | Cái  | 5   | 0 | 0 | 5   |  |
| 112 | Module địa chỉ giám sát 1 ngõ vào (FMM-1)  | Cái  | 5   | 0 | 0 | 5   |  |
| 113 | Module địa chỉ giám sát đầu báo cháy thường<br>(FZM11)   | cái  | 5   | 0 | 0 | 5   |  |
| 114 | Vít đuôi cá  | Bịch | 1   | 0 | 0 | 1   |  |
| 115 | Công tắc áp suất   | Cái  | 0   | 0 | 0 | 0   |  |
| 116 | Vòi nước nhà rác   | Cái  | 0   | 0 | 0 | 0   |  |

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

| STT | Tên Vật Tư   | ĐVT  | Số Lượng | Mục đích sử dụng |
|-----|--|------|----------|------------------|
| 1   | Sơn nước (mã màu Jotun 2570)                             | Lít  | 18       |                  |
| 2   | Sơn nước (mã màu Jotun 6246)                             | Lít  | 18       |                  |
| 3   | Bột trét tường trong nhà Joton                           | Bao  | 1        |                  |
| 4   | Giấy nhám mịn 150  | Tờ   | 10       |                  |
| 5   | Bàn chà nhám   | Cái  | 2        |                  |
| 6   | Dao trét bột bằng kim loại                               | cái  | 1        |                  |
| 7   | Găng tay len   | Đôi  | 10       |                  |
| 8   | Băng keo cách điện                                       | Cuộn | 10       |                  |
| 9   | Silicon trong A300                                       | chai | 3        |                  |
| 10  | Silicon trắng đục A300                                   | chai | 3        |                  |
| 11  | Mỡ bôi chịu nhiệt  | Kg   | 1        |                  |
| 12  | Dây điện 3x4.0mm <sup>2</sup> (loại 2 lớp bọc cách điện) | M    | 50       |                  |
| 13  | Ống ruột gà Cam HDPE 25/32 (Đi âm dưới đất)              | cuộn | 1        |                  |
| 14  | Sơn chống rỉ   | Kg   | 5        |                  |
| 15  | Sơn chống rỉ xám   | Kg   | 5        |                  |
| 16  | Sơn đen  | kg   | 5        |                  |
| 17  | Vít thạch cao 30mm                                       | Kg   | 2        |                  |
| 18  | Vít đuôi cá đầu dùi 30mm                                 | Kg   | 2        |                  |
| 19  | Keo dán gạch dưới nước Antiwa UW (150g)                  | Bộ   | 1        |                  |

### 4.3 KẾ HOẠCH THÁNG TIẾP THEO 01/10/2024 - 31/10/2024)

| STT   | HẠNG MỤC   | PIC      | Tần suất | Tháng Tuần | THÁNG 10 |   |   |   |   |
|-------|--|----------|----------|------------|----------|---|---|---|---|
|       |  |          |          |            | 1        | 2 | 3 | 4 |   |
| A     | HỆ THỐNG KỸ THUẬT  | Kỹ Thuật |          |            |          |   |   |   |   |
| A.1   | HỆ THỐNG ĐIỆN  | Kỹ Thuật |          |            |          |   |   |   |   |
| A.1.1 | Máy phát điện dự phòng   |          |          |            |          |   |   |   |   |
| 1.1   | Kiểm tra thông số vận hành màn hình hiển thị.                            | Kỹ thuật | Ngày     | D          | 48       | D | D | D | D |
| 1.2   | Bảo trì hệ thống máy phát điện   | Nhà thầu | 3 Tháng  | Q          | 4        |   |   |   |   |
| 1.3   | Vệ sinh kiểm tra lọc nhớt, thay thế định kỳ                              | Nhà thầu | 3 Tháng  | Q          | 4        |   |   |   |   |
| 1.4   | Vệ sinh kiểm tra châm bình accu.   | Kỹ thuật | Tuần     | W          | 48       | W | W | W | W |
| 1.5   | Vệ sinh kiểm tra nước làm mát máy  | Kỹ thuật | Tuần     | W          | 48       | W | W | W | W |
| 1.6   | Vệ sinh xiết các bulong, ốc kẹp, các kết nối điện                        | Nhà thầu | 6 Tháng  | 2Q         | 2        |   |   |   |   |
| 1.7   | Vệ sinh kiểm tra tủ điều khiển hòa đồng bộ                               | Nhà thầu | 6 Tháng  | 2Q         | 2        |   |   |   |   |
| 1.8   | Định kỳ chạy bảo trì máy phát (5 phút)                                   | Kỹ thuật | Tuần     | W          | 48       | W | W | W | W |
| 1.9   | Kiểm tra mực nhiên liệu (dầu Diesel)                                     | Kỹ thuật | Ngày     | D          | 48       | D | D | D | D |
| 2     | Kiểm tra, vệ sinh bộ sạc ắc quy  | Kỹ thuật | Tháng    | M          | 12       |   |   | M |   |
| 2.1   | Vệ sinh phòng máy phát điện  | Kỹ thuật | Quý      | Q          | 4        | Q |   |   |   |
| A.1.2 | Tủ Phân phối Điện chính ( MSB )  | Kỹ Thuật |          |            | 0        |   |   |   |   |
| 2.1   | Vệ sinh phòng điều khiển,  | Kỹ thuật | Quý      | Q          | 4        |   | Q |   |   |
| 2.2   | Kiểm tra tiếp điểm nối đất thiết bị.                                     | Kỹ thuật | Quý      | Q          | 4        |   | Q |   |   |
| 2.3   | Kiểm tra Siết chặt Bulon của busbar, đầu cose và thiết bị máng hệ thống. | Nhà thầu | Năm      | Y          | 1        |   |   |   |   |
| 2.4   | Kiểm tra hoạt động của ACB,MCCB,MCB,CB còn sử dụng tốt.                  | Nhà thầu | Năm      | Y          | 1        |   |   |   |   |
| 2.5   | Kiểm tra, tình trạng khởi động từ Contactor.                             | Nhà thầu | Năm      | Y          | 1        |   |   |   |   |
| 2.6   | Kiểm tra tình trạng các tiếp điểm của Role.                              | Nhà thầu | Năm      | Y          | 1        |   |   |   |   |

|              |  |                 |         |    |          |   |   |   |   |
|--------------|--|-----------------|---------|----|----------|---|---|---|---|
| 2.7          | Kiểm tra tình trạng hoạt động và các thông số của tủ điện                  | Kỹ thuật        | Ngày    | D  | 48       | 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  | 12       |   |   |   | M |
| 2.9          | Kiểm tra các máng dây điện   | Kỹ thuật        | Quý     | Q  | 4        |   | Q |   |   |
| 2.10         | Kiểm tra tình trạng gỉ sét (sơn lại nếu cần)                               | Kỹ thuật        | Quý     | Q  | 4        |   | Q |   |   |
| 2.11         | Đo kiểm tra định kỳ hệ thống nối đất                                       | Nhà thầu        | Năm     | Y  | 1        |   |   |   |   |
| <b>A.1.3</b> | <b>Hệ thống chiếu sáng, đèn khẩn, đèn thoát hiểm</b>                       | <b>Kỹ Thuật</b> |         |    | <b>0</b> |   |   |   |   |
| 3.1          | Kiểm tra và thay thế đèn hư, không sáng                                    | Kỹ thuật        | Ngày    | D  | 48       | D | D | D | D |
| 3.2          | Kiểm tra hệ thống đèn chiếu sáng ngoại vi tòa nhà                          | Kỹ thuật        | Ngày    | D  | 48       | D | D | D | D |
| 3.3          | Xả bình và kiểm tra hệ thống đèn khẩn cấp Emergency                        | Kỹ thuật        | Tháng   | M  | 12       |   | M |   |   |
| 3.4          | Xả bình và kiểm tra hệ thống đèn thoát hiểm Exit                           | Kỹ thuật        | Tháng   | M  | 12       |   | M |   |   |
| 3.5          | Kiểm tra tình trạng / vệ sinh máng đèn                                     | Kỹ thuật        | Quý     | Q  | 4        |   |   |   |   |
| <b>A.2</b>   | <b>HỆ THỐNG QUẠT TẠO ÁP/THÔNG GIÓ, ĐIỀU HÒA HÒA KHÔNG KHÍ</b>              | <b>Kỹ Thuật</b> |         |    | <b>0</b> |   |   |   |   |
| 1            | Vận hành bảo dưỡng,vệ sinh chạy chế độ bằng tay                            | Kỹ thuật        | Tháng   | M  | 11       |   |   |   | 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  | 48       | 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        |   |   |   |   |
| <b>A.3</b>   | <b>HỆ THỐNG CẤP NƯỚC SINH HOẠT</b>   | <b>Kỹ Thuật</b> |         |    | <b>0</b> |   |   |   |   |
| 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  | 48       | D | D | D | D |
| 4          | Kiểm tra tình trạng cảm biến mức nước.  | Kỹ thuật            | Tháng   | M  | 12       |   |   | M |   |
| 5          | Kiểm tra tình trạng đồng hồ nước tổng.  | Kỹ thuật            | Ngày    | D  | 48       | D | D | D | D |
| 6          | Kiểm tra tình trạng rò rỉ hệ thống đường ống.   | Kỹ thuật            | Quý     | Q  | 4        |   |   |   |   |
| 7          | Kiểm tra khớp nối mềm, tiếng ồn, độ rung.   | Kỹ thuật            | Quý     | Q  | 4        |   |   |   |   |
| 8          | Kiểm tra tình trạng bơm tăng áp tầng mái  | Kỹ thuật            | Ngày    | D  | 48       | D | D | D | D |
| 9          | Kiểm tra tình trạng hoạt động bộ UV và bộ lọc tinh thấp T5                                  | Kỹ thuật            | Ngày    | D  | 48       | D | D | D | D |
| 10         | Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm, bơm tăng áp   | Kỹ thuật            | Quý     | Q  | 4        |   |   |   |   |
| 11         | Kiểm tra tình trạng van một chiều   | Kỹ thuật            | Quý     | Q  | 4        |   |   |   |   |
| 12         | Kiểm tra tình trạng van tầng.   | Kỹ thuật            | Tháng   | M  | 12       | M |   |   |   |
| <b>A.4</b> | <b>HỆ THỐNG NƯỚC THẢI</b>   | <b>Kỹ Thuật</b>     |         |    | <b>0</b> |   |   |   |   |
| 1          | Quan trắc 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  | 48       | W | W | W | W |
| 3          | Kiểm tra tình trạng tủ điều khiển và các thông số hoạt động                                 | Kỹ Thuật / Nhà thầu | Ngày    | D  | 48       | D | D | D | D |
| 4          | Kiểm tra tổng quát tình trạng bơm thổi khí, bơm định lượng                                  | Nhà thầu            | Tuần    | W  | 48       | W | W | W | W |
| 5          | Kiểm tra tình trạng van phao  | Nhà thầu            | Tháng   | M  | 12       |   |   | M |   |
| 6          | Kiểm tra tình trạng hệ thống ống thoát nước thải.   | Nhà thầu            | Quý     | Q  | 4        |   |   |   | Q |
| 7          | Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm.   | Nhà thầu            | Quý     | Q  | 4        |   |   |   | Q |
| 8          | Kiểm tra tình trạng van khóa.   | Nhà thầu            | Quý     | Q  | 4        |   |   |   | Q |
| 9          | Hút bể phốt   | Nhà thầu            | Năm     | Y  | 1        |   |   |   |   |
| 10         | Hút mỡ bể tách mỡ   | Nhà thầu            | Năm     | Y  | 1        |   |   |   |   |
| <b>A.5</b> | <b>HỆ THỐNG THU LÔI CHỐNG SÉT</b>   | <b>Kỹ Thuật</b>     |         |    | <b>0</b> |   |   |   |   |

|              |   |                 |         |    |    |   |    |   |   |
|--------------|---|-----------------|---------|----|----|---|----|---|---|
| 1            | Kiểm tra đèn không lưu, kim thu sét   | Kỹ thuật        | Tuần    | W  | 48 | 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  |   |    |   |   |
| <b>A.6</b>   | <b>HỆ THỐNG PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY</b>  | <b>Kỹ Thuật</b> |         |    | 0  |   |    |   |   |
| <b>A.6.1</b> | <b>Hệ thống báo cháy</b>  | <b>Kỹ Thuật</b> |         |    | 0  |   |    |   |   |
| 1            | Kiểm tra chuông hệ thống báo cháy.  | Kỹ thuật        | Tháng   | M  | 12 |   |    |   | M |
| 2            | Kiểm tra hệ thống loa báo cháy các tầng                                     | Kỹ thuật        | Tháng   | M  | 12 |   |    |   | M |
| 3            | Kiểm tra vệ sinh đầu báo khói.  | Nhà thầu        | 6 Tháng | 2Q | 2  |   | 2Q |   |   |
| 4            | Kiểm tra nút nhấn khẩn.   | Nhà thầu        | 6 Tháng | 2Q | 2  |   | 2Q |   |   |
| 5            | Kiểm tra hoạt động của tủ báo cháy FACP.                                    | Nhà thầu        | 6 Tháng | 2Q | 2  |   | 2Q |   |   |
| <b>A.6.2</b> | <b>Hệ thống chữa cháy</b>   | <b>Kỹ Thuật</b> |         |    | 0  |   |    |   |   |
| 1            | Kiểm tra vệ sinh, vận hành bơm điện.  | Kỹ thuật        | Tháng   | M  | 12 |   |    | M |   |
| 2            | Kiểm tra vệ sinh vận hành bơm bù áp.  | Kỹ thuật        | Tháng   | M  | 12 |   |    | M |   |
| 3            | Kiểm tra, tiếng ồn, tình trạng giảm chấn                                    | Kỹ thuật        | Quý     | Q  | 4  |   |    |   |   |
| 4            | Kiểm tra đồng hồ áp suất.   | Kỹ thuật        | Tháng   | M  | 12 |   |    |   | 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  | 12 |   |    |   | M |
| 7            | Kiểm tra và vệ sinh các bình PCCC   | Kỹ thuật        | Tháng   | M  | 12 |   |    |   | M |
| 8            | Kiểm tra tình trạng cuộn dây dẫn nước, đầu lặn.                             | Kỹ thuật        | Tháng   | M  | 12 |   |    |   | M |
| 9            | Kiểm tra thông số dòng điện, điện áp, vệ sinh tủ điều khiển chính.          | Kỹ thuật        | Tháng   | M  | 12 |   |    | M |   |
| <b>A.7</b>   | <b>HỆ THỐNG THANG MÁY</b>   | <b>Kỹ Thuật</b> |         |    | 0  |   |    |   |   |
| 1            | Bảo trì thang máy định kỳ hàng tháng.                                       | Nhà thầu        | Tháng   | M  | 11 |   | M  |   |   |
| 2            | Kiểm tra tình trạng hoạt động của thang                                     | Kỹ thuật        | Ngày    | D  | 48 | D | D  | D | D |
| 3            | Bảng gọi tầng trong cabin và tầng   | Kỹ thuật        | Ngày    | D  | 48 | D | D  | D | D |



|             |  |                           |         |    |    |   |   |   |   |
|-------------|--|---------------------------|---------|----|----|---|---|---|---|
| 4           | Kiểm tra đèn chiếu sáng và quạt thông gió thang                | Kỹ thuật                  | Ngày    | D  | 48 | D | D | D | D |
| 5           | Kiểm tra tín hiệu điện thoại khẩn                              | Kỹ thuật                  | Tháng   | M  | 11 |   |   |   | M |
| 6           | Vệ sinh thang máy  | Vệ Sinh                   | Ngày    | D  | 48 | D | D | D | D |
| <b>A.8</b>  | <b>HỆ THỐNG CAMERA QUAN SÁT-ACCESS CONTROL</b>                 | <b>Kỹ Thuật</b>           |         |    | 0  |   |   |   |   |
| 1           | Kiểm tra nguồn UPS cung cấp cho camera.                        | Kỹ thuật                  | Quý     | Q  | 4  |   |   |   |   |
| 2           | Kiểm tra tình trạng lưu dữ liệu .                              | Kỹ thuật                  | Quý     | Q  | 4  |   |   |   |   |
| 3           | Kiểm tra vị trí,vệ sinh ống kính camera, hộp bảo vệ            | Kỹ thuật                  | Quý     | Q  | 4  |   |   |   |   |
| 4           | Kiểm tra vệ sinh màn hình chính, đầu ghi                       | Kỹ thuật                  | Tuần    | W  | 48 | W | W | W | W |
| 5           | Kiểm tra tình trạng làm việc tủ điều khiển, đầu đọc thẻ        | Kỹ thuật                  | Tháng   | M  | 12 |   | M |   |   |
| <b>A.9</b>  | <b>HỆ THỐNG BMS</b>  | <b>Kỹ Thuật</b>           |         |    | 0  |   |   |   |   |
| 1           | Kiểm tra trạng thái của thiết bị                               | Kỹ Thuật                  | Ngày    | D  | 48 | D | D | D | D |
| 2           | Bảo dưỡng, vệ sinh thiết bị                                    | Kỹ Thuật / Nhà thầu       | Quý     | Q  | 2  |   |   |   |   |
| <b>A.10</b> | <b>HỆ THỐNG BÃI XE THÔNG MINH</b>                              | <b>Kỹ Thuật</b>           |         |    | 0  |   |   |   |   |
| 1           | Kiểm tra nguồn cấp   | Kỹ thuật                  | Tháng   | M  | 12 |   | M |   |   |
| 2           | Vệ sinh máy tính, kiểm tra châm dầu trực Barrie                | Kỹ thuật                  | Tháng   | M  | 12 |   | M |   |   |
| <b>A.11</b> | <b>HỆ THỐNG HỒ BƠI-HỒ CẢNH</b>                                 | <b>Kỹ Thuật</b>           |         |    | 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  | 48 | W | W | W | W |
| 3           | Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm                             | Kỹ thuật                  | Tháng   | M  | 12 | M |   |   |   |
| 4           | Kiểm tra tình trạng van khóa.                                  | Kỹ thuật                  | Tháng   | M  | 12 | M |   |   |   |
| <b>A.12</b> | <b>HỆ THỐNG ống TRỤC RÁC</b>                                   | <b>Kỹ Thuật / Vệ sinh</b> |         |    | 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  |   |   |   | Q |

# V. Quản lý hành chính – CSKH – Mua sắm

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

## 5.1 TÌNH HÌNH SỬ DỤNG CYHOME TẠI DỰ ÁN

| Stt | Hạng mục                 | Số liệu |
|-----|--------------------------|---------|
| 1   | SL căn hộ tại dự án      | 750     |
| 2   | SL cư dân tại dự án      | 3213    |
| 3   | SL cư dân sử dụng Cyhome | 890     |

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

| Stt | Hạng mục           | Tình trạng             | Số lượng |
|-----|--------------------|------------------------|----------|
| 1   | Khiếu nại/phàn nàn | SL tổng khiếu nại      | 09       |
| 2   |                    | Đã xử lý               | 09       |
| 3   |                    | Đang theo dõi          | 00       |
| 4   | Yêu cầu hỗ trợ     | SL tổng yêu cầu hỗ trợ |          |
| 5   |                    | Đã xử lý               |          |
| 6   |                    | Đang theo dõi          |          |

Thông tin chi tiết như sau:

| STT | Nội dung  | Công tác ghi nhận và giải quyết                         |
|-----|---|---|
| 1   | Đèn hành lang t3-101 bị hỏng  | Đã thay thế sửa chữa                                    |
| 2   | Can you change the fan at bathroom?<br>it's very noisy.   | Đã phản hồi đến cư dân về việc muốn thay quạt thông gió |
| 3   | Rất mong BQL đề xuất với BQT duyệt chi phí thay thế hoặc sửa chữa hai cây gạt nước ở sân tennis càng sớm càng tốt.<br><br>Chúng ta đã bỏ rất nhiều tiền để sơn sửa lại mặt sân, giờ chỉ vì cây gạt nước hỏng làm hư hại mặt sân thì quá đáng tiếc ạ. Rất mong BQL lưu tâm giúp. Xin cảm ơn! | Đã đặt hàng   |
| 4   | Cửa lối ra vào ở tháp P1, các tầng bãi xe và cửa ra vào bên bãi xe ra khu tiện ích BQL, BQT được nên xem xét thay bằng cửa chống cháy cửa nặng có tay vịn trên tự   | Đã phản hồi đến cư dân                                  |

| STT | Nội dung   | Công tác ghi nhận và giải quyết                             |
|-----|--|---|
|     | đóng lại khi mở ra(cửa hay sử dụng dưới ở các sảnh có hầm xe)Tại vì tôi thấy cửa kính chung cư đang sử dụng bị lỗi hoài nhiều khi không khoá được.Nhiều cư dân ra vào ko đóng cửa.Không an ninh,an toàn. |   |
| 5   | Dear vista.<br>water leak at toilet living room. pls ask technician to help Thank you  | Đã xử lý cho cư dân   |
| 6   | đèn hành lang t3-101 bị hỏng   | Đã thay   |
| 7   | Xe hơi đi ngược chiều  | Đã gửi thư nhắc nhở đến cư dân đồng thời báo an ninh hỗ trợ |
| 8   | Chó không rọ mõm   | Gửi thư nhắc nhở đến cư dân                                 |
| 9   | Nhân viên care vôi tiền cư dân   | Đã xử lý, cho hai nhân viên thôi việc                       |

### 5.3 CÔNG TÁC KIỂM SOÁT CHẤT LƯỢNG TẠI DỰ ÁN

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

### 5.4 BẢO CÁO THỰC HIỆN KẾ HOẠCH VẬN HÀNH TRONG THÁNG

| STT | NỘI DUNG CÔNG VIỆC   | BP/NGƯỜI PHỤ TRÁCH | NGÀY HOÀN THÀNH | TÌNH TRẠNG THỰC HIỆN |
|-----|--|--------------------|-----------------|----------------------|
| 1   | Soạn thảo và trình ký các hợp đồng dịch vụ đến hạn<br>Chuyển đổi mô hình hợp đồng<br>Thực hiện tờ trình, đề xuất | APM                |                 | Đang thực hiện       |
| 2   | Sắp xếp hồ sơ, nhận hồ sơ thi công , chăm sóc khách hàng   | Lễ tân             |                 | Đang thực hiện       |
| 3   | Thực hiện kiểm tra, làm việc nhận thông tin đăng ký trên Cyhome  | Lễ tân             |                 | Đang thực hiện       |

### 5.5 KẾ HOẠCH VẬN HÀNH THÁNG TIẾP THEO (Từ ngày 01/09/2024 – 30/09/2024)

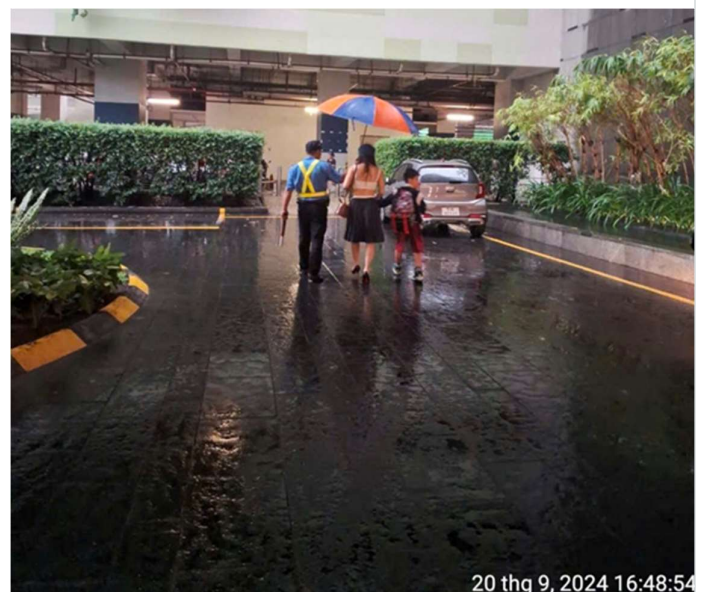
| STT | NỘI DUNG CÔNG VIỆC   | NGÀY DỰ KIẾN HOÀN THÀNH | BP/NGƯỜI PHỤ TRÁCH |
|-----|--|-------------------------|--------------------|
| 1   | Cải thiện chất lượng các đơn vị dịch vụ                    | Tháng 10                | OS                 |
| 2   | Nâng cao chất lượng dịch vụ, hỗ trợ, thông tin đến cư dân. | Tháng 10                | BQL                |
| 3   | Xử lý các phản ánh của cư dân                              | Tháng 10                | BQL                |
| 4   | Thống kê xe hơi, xe đạp                                    | Tháng 10                | BQL                |

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




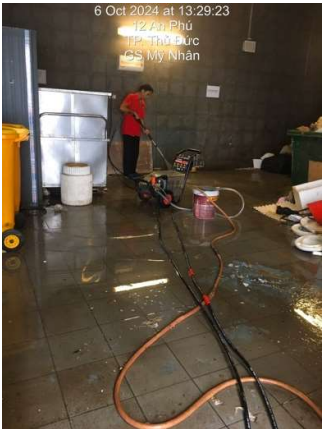
---



1





- Hợp bàn giao và triển khai công tác an ninh đầu ca
  - Nhà thầu hướng dẫn xử lý tủ báo cháy
  - Bảo vệ hỗ trợ cư dân
  - Thường xuyên kiểm tra đóng cửa an ninh các sảnh
- Kiểm đếm xe đạp, xe ô tô thực tế






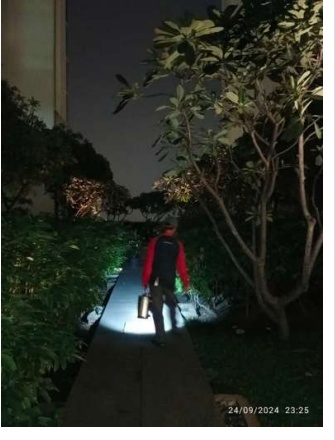
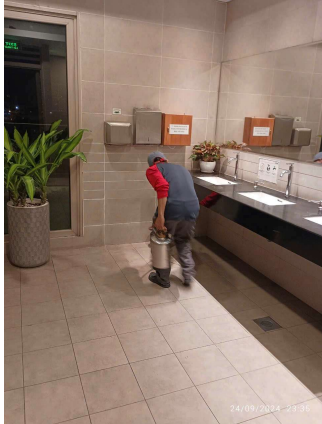



|          |  |  |
|----------|--|--|
| <p>2</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Tổng vệ sinh phòng gym/yoga</li> <li>-Tổng vệ sinh sàn khuôn viên hồ bơi</li> <li>-Tổng vệ sinh nhà rác trung tâm công An Phú</li> <li>-Kéo kính sảnh MPH, sảnh lễ tân</li> <li>- Vệ sinh</li> </ul> | <div data-bbox="799 100 1133 535">  <p>Oct 9, 2024 at 08:35:59<br/>Căn Hộ The Vista An Phú<br/>TP. Thủ Đức</p> </div> <div data-bbox="1153 100 1484 541">  <p>Oct 9, 2024 at 06:51:43<br/>Căn Hộ The Vista An Phú<br/>TP. Thủ Đức</p> </div> <div data-bbox="799 541 1133 987">  <p>Oct 8, 2024 at 13:33:33<br/>Căn Hộ The Vista An Phú<br/>TP. Thủ Đức</p> </div> <div data-bbox="1153 562 1484 987">  <p>6 Oct 2024 at 13:29:23<br/>Căn Hộ The Vista An Phú<br/>TP. Thủ Đức<br/>CS. Mỹ Nhân</p> </div> |
|----------|--|--|

|   |  |
|---|--|
| <p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Tập huấn cứu nạn cứu hộ hồ bơi định kì</li> <li>-Kiểm tra phòng máy/vệ sinh lưới lọc định kì</li> <li>-Châm hóa chất/vệ sinh hồ bơi</li> </ul> | <div data-bbox="696 1108 1045 1554">  <p>09/10/2024 07:34</p> </div> <div data-bbox="1097 1108 1419 1528">  <p>8 Th10, 2024 07:15:08</p> </div> |
|---|--|

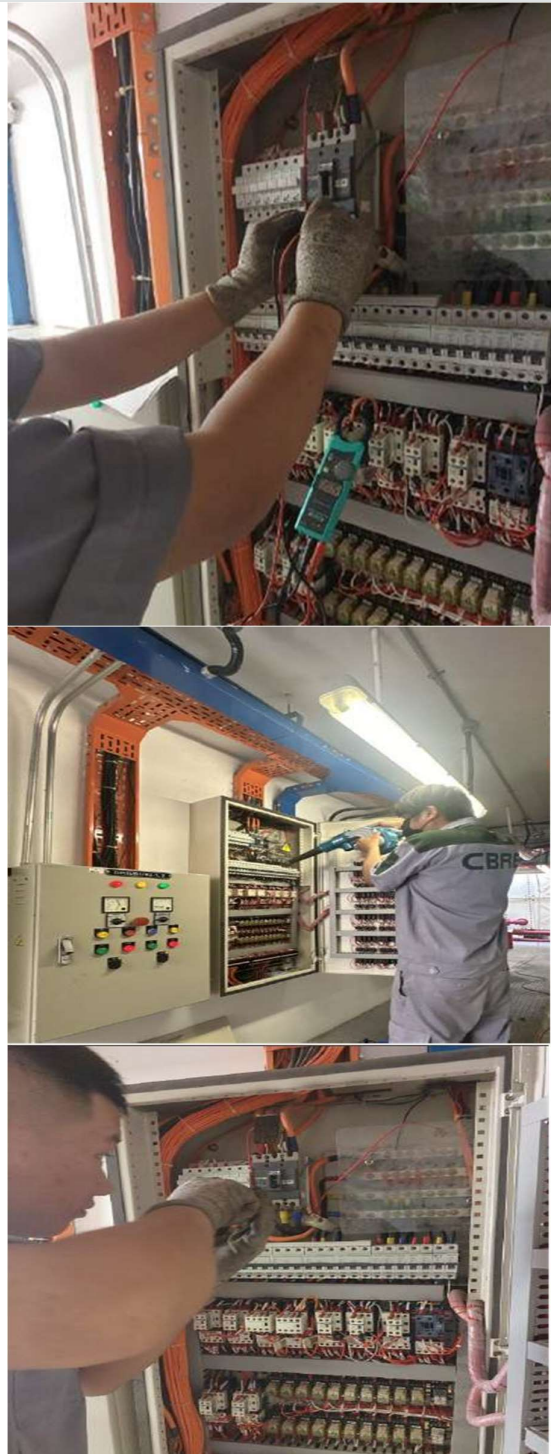
|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| <p><b>4</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cải tạo sân golf</li> <li>- Cắt tỉa cây nhánh lớn</li> <li>- Rải thuốc diệt ốc sên</li> <li>- Tưới nước cây xanh</li> <li>- Phun thuốc định kì cho cây xanh</li> </ul> | <div data-bbox="792 121 1127 569">  <p>25/09/2024 08:31</p> </div> <div data-bbox="1146 121 1484 569">  <p>25/09/2024 09:41</p> </div> <div data-bbox="792 611 1141 1060">  <p>02/10/2024 15:21</p> </div> <div data-bbox="1146 611 1484 1060">  <p>02/10/2024 08:15</p> </div> |
|-----------------|---|---|



|          |  |  |
|----------|--|--|
| <p>5</p> | <p>-Thu gom rác hằng ngày<br/>-Xử lí côn trùng các khu vực công cộng</p> | <div><p>30/09/2024 05:02</p></div> <div><p>30/09/2024 05:02</p></div> <div><p>24/09/2024 23:37</p></div> <div><p>24/09/2024 23:26</p></div> <div><p>24/09/2024 23:39</p></div> <div><p>24/09/2024 23:46</p></div> |
|----------|--|--|

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| <p><b>6</b></p> | <p>Bảo trì định kỳ HT tiếp địa và chống sét</p> |  |
|-----------------|---|---|

7 Bảo trì HT tủ điện



## VII. Báo Cáo Thu Chi, Công Nợ Dự Án

### BÁO CÁO TÓM TẮT SỐ LIỆU TÀI KHOẢN VẬN HÀNH

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

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

THÁNG 09 2024

| Hạng mục/ Item   | CBRE-HSBC                |   |                                       |
|--|--------------------------|---|---------------------------------------|
|  | Quỹ vận hành/<br>MO fund | Nguồn thu<br>khai thác<br>Exploitation<br>Revenue | Tổng cộng TKVH<br>Total MO<br>Account |
| (2)  | (3)                      | (4)   | (5) = (3) + (4)                       |
| <b>SỐ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN<br/>HÀNG TKVH ĐẦU KỲ</b><br><i>The opening of cash in hand, cash in<br/>bank</i>                      | <b>3,735,736,505</b>     | <b>19,063,738</b>                                 | <b>3,754,800,243</b>                  |
| Tiền tồn tài khoản vận hành  | 3,735,736,505            | 19,063,738  | 3,754,800,243                         |
| Gửi tiết kiệm tại ngân hàng Vietcombank  |                          |   | -                                     |
| Gửi tiết kiệm tại ngân hàng BIDV   |                          |   | -                                     |
| <b>TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ THU HỘ VÀO<br/>TKVH TRONG KỲ</b><br><i>Total collected on behalf of MO account<br/>the period</i>                 | <b>2,027,748,717</b>     | <b>8,204,428</b>                                  | <b>2,035,953,145</b>                  |
| Đã thu hộ các loại phí thuộc QVH<br><i>Collected on behalf of MO fund</i>  | <b>2,027,748,717</b>     | <b>564,428</b>                                    | <b>2,028,313,145</b>                  |
| Đã thu hộ các nguồn thu khai thác<br><i>Collected on behalf of the exploitation<br/>revenue</i>  | -                        | <b>7,640,000</b>                                  | <b>7,640,000</b>                      |
| <b>TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ CHI HỘ TỪ TKVH<br/>TRONG KỲ:</b><br><i>Total paid on behalf of MO account the<br/>period</i>                      | <b>1,932,185,811</b>     | -   | <b>1,931,129,811</b>                  |
| Chi hộ các chi phí thuộc QVH<br><i>Paid on behalf of MO fund</i>   | <b>1,932,185,811</b>     | -   | <b>1,931,129,811</b>                  |
| Chi hộ chi phí khai thác để tạo ra nguồn<br>thu khai thác<br><i>Paying for exploitation costs to<br/>generate exploitation revenue</i> | -                        | -   | -                                     |
| Chi hộ nộp thuế<br><i>Paid on behalf of Tax liabilities</i>  | -                        | -   | -                                     |
| <b>SỐ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN<br/>HÀNG TKVH CUỐI KỲ:</b><br><b>(D = A+B-C)</b>  | <b>3,831,299,411</b>     | <b>27,268,166</b>                                 | <b>3,859,623,577</b>                  |

|   |                        |                   |                        |
|---|------------------------|-------------------|------------------------|
| <i>The closing of cash in hand, cash in bank</i>  |                        |                   |                        |
| <b>TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI THU HỘ VÀO TKVH CUỐI KỲ:</b><br><i>Total of accounts receivable (AR)</i>   | <b>4,698,561,535</b>   | <b>-</b>          | <b>4,698,561,535</b>   |
| <b>Phải thu hộ các loại phí thuộc QVH</b><br><i>Accounts receivable from MO fund</i>  | <b>4,698,561,535</b>   | <b>-</b>          | <b>4,698,561,535</b>   |
| <b>Phải thu hộ các nguồn thu khai thác</b><br><i>Accounts receivable from the exploitation revenue</i>  | <b>-</b>               | <b>-</b>          | <b>-</b>               |
| <b>TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI CHI HỘ TỪ TKVH CUỐI KỲ</b><br><i>Total of accounts payable (AP)</i>  | <b>5,002,953,970</b>   | <b>27,268,166</b> | <b>5,030,222,136</b>   |
| <b>Phải chi hộ các chi phí thuộc QVH</b><br><i>Accounts payable from MO fund</i>  | <b>5,002,953,970</b>   | <b>27,268,166</b> | <b>5,030,222,136</b>   |
| <b>Phải chi hộ các chi phí khai thác để tạo ra nguồn thu khai thác</b><br><i>Accounts payable from the exploitation expenses to generate exploitation revenue</i> | <b>-</b>               | <b>-</b>          | <b>-</b>               |
| <b>Phải chi hộ nộp thuế và lợi nhuận cho nguồn thu khai thác</b><br><i>Accounts payable from the tax liabilities and profit of the exploitation revenue</i>       | <b>-</b>               | <b>-</b>          | <b>-</b>               |
| <b>CHÊNH LỆCH NGUỒN TIỀN (THỪA/THIẾU) TKVH: (G = D-F)</b><br><i>MO account variance (Surplus/Shortage)</i>  | <b>(1,171,654,559)</b> | <b>-</b>          | <b>(1,170,598,559)</b> |

|   |                        |            |
|---|------------------------|------------|
| <b>Số dư tiền TKVH HSBC còn tồn:</b>                              | <b>3,859,623,577</b>   | <b>VND</b> |
| <b>Tổng các khoản còn phải chi hộ từ TKVH:</b>                    | <b>5,030,222,136</b>   | <b>VND</b> |
| <b>Nguồn tiền Quỹ vận hành còn lại: (3) = (1) - (2)</b>           | <b>(1,170,598,559)</b> | <b>VND</b> |
| <b>Lũy kế nguồn thu khai thác còn lại chuyển qua Quỹ bảo trì:</b> | <b>-</b>               | <b>VND</b> |



| Hạng mục/ Item  | BOC-VIETCOMBANK       |   |                                    |
|---|-----------------------|---|------------------------------------|
|   | Quỹ vận hành/ MO fund | Nguồn thu khai thác<br>Exploitation Revenue | Tổng cộng TKVH<br>Total MO Account |
| (2)   | (3)                   | (4)   | (5) = (3) + (4)                    |
| <b>SỐ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN HÀNG TKVH ĐẦU KỲ</b><br><i>The opening of cash in hand, cash in bank</i>                         | <b>6,474,307,138</b>  | <b>159,973,817</b>                          | <b>6,634,280,955</b>               |
| Tiền tồn tài khoản vận hành   | 1,974,307,138         | 159,973,817                                 | 2,134,280,955                      |
| Gửi tiết kiệm tại ngân hàng Vietcombank   | 1,500,000,000         |   | 1,500,000,000                      |
| Gửi tiết kiệm tại ngân hàng BIDV  | 3,000,000,000         |   | 3,000,000,000                      |
| <b>TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ THU HỘ VÀO TKVH TRONG KỲ</b><br><i>Total collected on behalf of MO account the period</i>                    | <b>164,729,166</b>    | <b>10,994,486</b>                           | <b>175,723,652</b>                 |
| Đã thu hộ các loại phí thuộc QVH<br><i>Collected on behalf of MO fund</i>   | <b>159,729,166</b>    | <b>994,486</b>                              | <b>160,723,652</b>                 |
| Đã thu hộ các nguồn thu khai thác<br><i>Collected on behalf of the exploitation revenue</i>                                       | <b>5,000,000</b>      | <b>10,000,000</b>                           | <b>15,000,000</b>                  |
| <b>TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ CHI HỘ TỪ TKVH TRONG KỲ:</b><br><i>Total paid on behalf of MO account the period</i>                         | <b>180,491,539</b>    | <b>-</b>                                    | <b>180,491,539</b>                 |
| Chi hộ các chi phí thuộc QVH<br><i>Paid on behalf of MO fund</i>  | <b>180,491,539</b>    | <b>-</b>                                    | <b>180,491,539</b>                 |
| Chi hộ chi phí khai thác để tạo ra nguồn thu khai thác<br><i>Paying for exploitation costs to generate exploitation revenue</i>   | <b>-</b>              | <b>-</b>                                    | <b>-</b>                           |
| Chi hộ nộp thuế<br><i>Paid on behalf of Tax liabilities</i>   | <b>-</b>              | <b>-</b>                                    | <b>-</b>                           |
| <b>SỐ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN HÀNG TKVH CUỐI KỲ:</b><br><b>(D = A+B-C)</b><br><i>The closing of cash in hand, cash in bank</i> | <b>6,458,544,765</b>  | <b>170,968,303</b>                          | <b>6,629,513,068</b>               |
| <b>TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI THU HỘ VÀO TKVH CUỐI KỲ:</b><br><i>Total of accounts receivable (AR)</i>                               | <b>4,944,371,754</b>  | <b>37,268,166</b>                           | <b>4,981,639,920</b>               |
| Phải thu hộ các loại phí thuộc QVH<br><i>Accounts receivable from MO fund</i>   | <b>4,939,371,753</b>  | <b>-</b>                                    | <b>4,939,371,753</b>               |
| Phải thu hộ các nguồn thu khai thác<br><i>Accounts receivable from the exploitation revenue</i>                                   | <b>5,000,001</b>      | <b>37,268,166</b>                           | <b>42,268,167</b>                  |
| <b>TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI CHI HỘ TỪ TKVH CUỐI KỲ</b><br><i>Total of accounts payable (AP)</i>                                    | <b>5,148,826,987</b>  | <b>207,996,978</b>                          | <b>5,356,823,965</b>               |

|   |                      |                     |                      |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Phải chi hộ các chi phí thuộc QVH</b><br><i>Accounts payable from MO fund</i>  | <b>4,281,883,913</b> | <b>-</b>            | <b>4,281,883,913</b> |
| <b>Phải chi hộ các chi phí khai thác để tạo ra nguồn thu khai thác</b><br><i>Accounts payable from the exploitation expenses to generate exploitation revenue</i> | <b>-</b>             | <b>-</b>            | <b>-</b>             |
| <b>Phải chi hộ nộp thuế và lợi nhuận cho nguồn thu khai thác</b><br><i>Accounts payable from the tax liabilities and profit of the exploitation revenue</i>       | <b>164,568,183</b>   | <b>207,996,978</b>  | <b>372,565,161</b>   |
| <b>CHênh LỆch NGUỒN TIỀN (THỪA/THIẾU) TKVH: (G = D-F)</b><br><i>MO account variance (Surplus/Shortage)</i>  | <b>1,309,717,778</b> | <b>(37,028,675)</b> | <b>1,272,689,103</b> |

|   |                      |                        |
|---|----------------------|------------------------|
| <b>Số dư tiền TKVH VCB còn tồn:</b>                               | <b>6,629,513,068</b> | <b>VND</b>             |
| <b>Tổng các khoản còn phải chi hộ từ TKVH:</b>                    | <b>5,356,823,965</b> | <b>VND</b>             |
| <b>Nguồn tiền Quỹ vận hành còn lại: (3) = (1) - (2)</b>           | <b>1,272,689,103</b> | <b>VND</b>             |
| <b>Lũy kế nguồn thu khai thác còn lại chuyển qua Quỹ bảo trì:</b> | <b>-</b>             | <b>151,655,225 VND</b> |

**Báo cáo bởi:**

**Duyệt bởi:**

**Duyệt bởi:**

(ký tên)

(ký tên)



Nguyễn Hoàng Minh Triết

BQL The Vista An Phú

CBRE Việt Nam

Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)

BQT The Vista An Phú