

Báo Cáo Tháng

07/2024

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

Ông/Bà 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

I. **Thống Kê Tình Hình Cư Dân** Error! Bookmark not defined.

II. **Quản Lý Tiện Ích**..... Error! Bookmark not defined.

III. **Quản Lý Dịch Vụ**..... Error! Bookmark not defined.

IV. **Quản Lý Kỹ Thuật**..... Error! Bookmark not defined.

A. **CÁC CÔNG VIỆC THỰC HIỆN HÀNG NGÀY**..... Error! Bookmark not defined.

B. **CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM** Error! Bookmark not defined.

A. **DANH MỤC THIẾT BỊ KIỂM ĐỊNH ĐỊNH KỲ** Error! Bookmark not defined.

C. **GIÁM SÁT NĂNG LƯỢNG** Error! Bookmark not defined.

D. **BÁO CÁO VẬT TƯ TIÊU HAO KỸ THUẬT** Error! Bookmark not defined.

E. **ĐỀ XUẤT VẬT TƯ, CÔNG CỤ DỤNG CỤ CẦN THIẾT CHO VẬN HÀNH**Error! Bookmark not defined.

V. **Quản lý hành chính – CSKH – Mua sắm** Error! Bookmark not defined.

VI. **Một Số Hình Ảnh Hoạt Động Thực Tế Đáng Chú Ý**..... Error! Bookmark not defined.

VII. **Báo Cáo Thu Chi, Công Nợ Dự Án**..... Error! Bookmark not defined.

Đã thu các loại phí từ cư dân/ *Fee collection from Residents* Error! Bookmark not defined.

Đã thu các loại phí từ chủ đầu tư/ *Fee collection from Developer* Error! Bookmark not defined.

Đã thu các khoản ký quỹ, cọc, khác/ *Collection from Deposits, others*. Error! Bookmark not defined.

BÁO CÁO THÁNG – MONTHLY REPORT

Ngày : 15/07/2024
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 31/07/2024:

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	11/750
3	Chưa bàn giao	0
4	Total	0

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 07/2024

Mã căn hộ	Nội dung thi công	Ký quỹ thi công	Ngày ký duyệt hồ sơ ĐKTC	Ngày dự kiến bắt đầu	Ngày dự kiến kết thúc
T4-0204	-Lát lại gạch nền phòng tắm	3,000,000	02/07/2024	04/07/2024	05/07/2024
T5-0501	-Lót sàn gỗ (giữ nguyên sàn gạch cũ)	10,000,000	01/07/2024	02/07/2024	11/07/2024

Mã căn hộ	Nội dung thi công	Ký quỹ thi công	Ngày ký duyệt hồ sơ ĐKTC	Ngày dự kiến bắt đầu	Ngày dự kiến kết thúc
T2-1802	-Làm trần mới Lót lại sàn mới -Gắn bóng đèn mới -Giữ nguyên hệ thống cấp thoát nước, chỉ tháo một số thiết bị vệ sinh không dùng -Gắn máy lạnh mới, hệ Mutil -Gắn lại tủ lạnh mới	50,000,000	26/06/2024	01/07/2024	16/08/2024
T5-0501	Tháo dỡ sàn gạch Cán nền Óp sàn gỗ	10.000.000	05/07/2024	08/07/2024	17/07/2024
T5-2106	Đóng trần thạch cao Sơn nước Chống thấm, ốp gạch toilet master Lắp đặt nội thất	30.000.000	04/07/2024	08/07/2024	31/07/2024
T4-2304	Sơn lại phòng ngủXử lý thấm cầu thang từ lầu 24 lên vườn (trong nhà)	10.000.000	01/07/2024	08/07/2024	01/08/2024
T4-2205	-Thay gạch-> lát lại sàn gạch và gỗ -Đóng la phòng trần và sơn nước toàn bộ -Thay đèn và thêm line đèn -Thay máy lạnh mới -Sơn sửa và đóng mới nội thất gỗ	30,000,000	08/07/2024	09/07/2024	31/07/2024
T1-1205	Sơn lại nhà (CR882)	3.000.000	9/7/24	11/07/2024	12/07/2024
T5-1201	Sơn nước toàn nhà Vệ sinh máy lạnh Tháo giặt màn cửa Chà ron và vệ sinh nhà	5.000.000	9/7/24	11/07/2024	24/07/2024
T4-1504	Tháo bỏ nội thất cũ Lột giấy dán tường, dặm sơn nước, dán lại giấy Lắp đặt nội thất rời (giường, tủ áo, đồ trang trí) Vệ sinh công nghiệp	5.000.000	10/7/24	15/07/2024	31/07/2024

Mã căn hộ	Nội dung thi công	Ký quỹ thi công	Ngày ký duyệt hồ sơ ĐKTC	Ngày dự kiến bắt đầu	Ngày dự kiến kết thúc
T5-2304	Lát gạch nhà tắm+bếp Sơn tường, sơn PU cầu thang và tủ gỗ Sửa kệ bếp, thang sàn gỗ Chống thấm khu vực sân vườn, chà ron gạch Giặt màn, vệ sinh máy lạnh	20.000.000	11/7/24	15/07/2024	18/08/2024
T3-2001	Tháo gỡ thạch cao, gạch sàn, toilet Ốp lát gạch hoàn thiện Lắp trần thạch cao, sơn nước Lắp đặt hệ thống chiếu sáng, điện mạng Lắp đặt nội thất	30.000.000	10/7/24	15/07/2024	30/08/2024
T5-0805	Tháo sàn gạch và vận chuyển xà bần Cán nền chống thấm Lát gạch sàn Sơn nước Đóng thạch cao Lắp nội thất Vệ sinh	30.000.000	9/7/24	22/07/2024	30/08/2024
T3-12A05	Tháo trần thạch cao phòng tắm chính, phòng tắm nhỏ Sắp xếp lại đèn và quạt hút giữ lại Dọn dẹp khu vực trần nhà	3.000.000	13/7/24	15/07/2024	17/07/2024
T2-0306	Thi công sàn gỗ phòng ngủ, thay thế các miếng bị hư hỏng	5.000.000	16/7/24	17/07/2024	18/07/2024
T2-0803	Lát lại gạch bung toilet phòng khách	3.000.000	19/07/2024	22/07/2024	29/07/2024
T4-3A01	Sơn tường hết nhà	3.000.000	19/07/2024	22/07/2024	26/07/2024
T4-2202	Lát lại nền một buồng tắm	3.000.000	22/7/24	23/07/2024	27/07/2024
T1-0703	Dặm PU chân tường và bàn ăn	5.000.000	22/7/24	23/07/2024	26/07/2024
T1-0504	Sơn tường chỗ bị thấm nước do thấm từ trực tầng 09 và một số chỗ bị dơ	3.000.000	22/7/24	23/07/2024	25/07/2024

Mã căn hộ	Nội dung thi công	Ký quỹ thi công	Ngày ký duyệt hồ sơ ĐKTC	Ngày dự kiến bắt đầu	Ngày dự kiến kết thúc
T4-2205	-Thay gạch-> lát lại sàn gạch và gỗ -Đóng la phòng trần và sơn nước toàn bộ -Thay đèn và thêm line đèn -Thay máy lạnh mới -Sơn sửa và đóng mới nội thất gỗ	30,000,000	08/07/2024	09/07/2024	31/07/2024
T4-2101	Sơn tường căn hộ	3.000.000	25/7/24	25/07/2024	30/07/2024
T5-0907	Lót lại gạch nhà tắm Sơn lại trần nhà lắp giàn úp bát đĩa ở bếp	5.000.000	24/7/24	26/07/2024	03/08/2024
T5-G02	Sơn nước toàn nhà	3.000.000	30/7/24	31/07/2024	01/08/2024
T2-12B06	Lót lại gạch ốp tường phòng tắm Thay lỗ thoát nước lavabo	3.000.000	29/7/24	29/07/2024	30/07/2024
T1-1203	Sơn tường	3.000.000	29/7/24	29/07/2024	31/07/2024
T5-1006	Sửa sàn gạch toilet master	3.000.000	29/7/24	30/07/2024	31/07/2024
T4-12A05	Sơn nước Sửa nền gạch bong Sửa tủ bếp	5.000.000	29/7/24	30/07/2024	05/08/2024
T3-0901	Tháo gạch cũ, ốp lát gạch mới Chống thấm WC Đóng trần thạch cao, lắp đèn âm trần Lắp đồ gỗ mới	30.000.000	30/7/24	01/08/2024	30/09/2024
T1-0803	Làm lại bếp y hệt bếp hiện trạng của The Vista Thay bồn cầu toilet nhỏ	3,000,000	24/7/24	01/08/2024	10/08/2024
T4-G06	Sơn lại đồ gỗ trong căn hộ Thay gạch sàn toilet	5.000.000	6/8/24	08/08/2024	23/08/2024
T1-0902	Sửa chữa đường ống máy lạnh Sửa chữa sàn nước phòng tắm chính (sửa gạch)	5.000.000	7/8/24	13/08/2024	15/08/2024
T1-1102	Thay gạch toilet	3.000.000	12/8/24	12/08/2024	14/08/2024

Mã căn hộ	Nội dung thi công	Ký quỹ thi công	Ngày ký duyệt hồ sơ ĐKTC	Ngày dự kiến bắt đầu	Ngày dự kiến kết thúc
T1-0105	Sơn tường phòng ngủ Chống thấm	3.000.000	12/8/24	12/08/2024	14/08/2024

II.Quản Lý Tiện Ích

2.1 Hồ bơi

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Hiện trạng	Ghi chú
1	<p>Có 3 nhân sự hồ bơi, 1 nhân sự ca gãy, 2 nhân sự sáng-chiều. Thời gian hoạt động từ 6AM-22PM</p> <p>Đã lắp đặt bảng biểu nội quy sử dụng tiện ích, thùng rác và bố trí ghế nằm hồ bơi</p> <p>Các trang thiết bị đã được hoàn thiện và vệ sinh hàng ngày.</p> <p>Hàng tháng sẽ diễn tập cứu hộ cứu nạn hồ bơi</p>	680		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	765	0	Có 2 nhân sự sáng-chiều. Thời gian hoạt động từ 6AM-22PM Phòng Gym-Yoga vận hành ổn định công tác vệ sinh định kỳ duy trì thực hiện theo lịch định kỳ.	

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

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Khảo sát hiện trạng	Ghi chú
	Khu vui chơi trẻ em được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê	318		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	7			

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	480	0	Một số cư dân đăng ký nhưng không sử dụng	

2.5 Quản Lý bãi xe

Thông 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	639
3	Xe đạp, xe điện	29

III. Quản Lý Dịch Vụ

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

Stt	Tên NCC	Loại hình dịch vụ	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Tình trạng thanh toán
1	Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)	Quản lý vận hành	01/07/2023	30/06/2025	
3	CÔNG TY CP CARE VIỆT NAM	Dịch vụ Vệ sinh	01/12/2022	31/12/2023	Hợp đồng đã soạn thảo đang trình ký các bên
4	CÔNG TY TNHH DV LÊ GIA	Dịch vụ Hồ bơi	01/07/2023	30/06/2024	
5	CÔNG TY TNHH RENTOKIL INITIAL (VIỆT NAM)	Dịch vụ xử lý công trùng	01/12/2022	31/11/2023	Nhà thầu đã gửi công văn và báo giá gia hạn dịch vụ (Giữ nguyên giá)
6	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ SÀI GÒN	Thu gom rác thải sinh hoạt	01/12/2022	31/11/2023	Nhà thầu đã gửi công văn và báo giá gia hạn dịch vụ (Giữ nguyên giá)

Stt	Tên NCC	Loại hình dịch vụ	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Tình trạng thanh toán
7	Công Ty CP đầu tư và nghiên cứu phát triển công nghệ Việt (Vtech)	Vận Hành HT xử lý nước thải	01/12/2022	31/11/2023	Đã ký hợp đồng gia hạn đến tháng 9/2024
8	CÔNG TY CP MÔI TRƯỜNG XANH VIỆT NAM	Thu gom vận chuyển và xử lý chất nguy hại	01/12/2022	31/11/2023	Nhà thầu đang bổ sung lại hồ sơ thanh toán thời gian trước đó để tất toán công nợ cũ. Sau khi hoàn tất sẽ gửi báo giá gia hạn (Giữ nguyên giá)
9	CÔNG TY TNHH CẢNH QUAN VINA XANH	Phí thuê cây cảnh	01/12/2022	31/11/2023	Nhà thầu đã gửi công văn và báo giá gia hạn dịch vụ (Giữ nguyên giá)
10	CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH LA VIE TẠI TP HCM	Phí nước uống	01/12/2022	31/11/2023	Nhà thầu đã gửi công văn và báo giá gia hạn dịch vụ (Giữ nguyên giá)
12	CÔNG TY CỔ PHẦN ECO PHƯƠNG NAM CORP	Chăm sóc cảnh quan	01/12/2023	31/11/2024	Hợp đồng đã soạn thảo đang trình ký các bên
13	CÔNG TY CP SX TM KỸ THUẬT KỸ NGUYÊN	Thuê máy photocopy	01/12/2022	31/11/2023	Nhà thầu đã gửi công văn và báo giá gia hạn dịch vụ (Giữ nguyên giá)

Stt	Tên NCC	Loại hình dịch vụ	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Tình trạng thanh toán
14	CÔNG TY TNHH MTV TMDV NGỌC KHÔI	Mua văn phòng phẩm	01/12/2022	31/11/2023	Nhà thầu đã gửi công văn và báo giá gia hạn dịch vụ (Giữ nguyên giá)
15	TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BƯU CHÍNH VIETTEL	Phí điện thoại hotline	01/12/2022	31/11/2023	BQLTN đang liên hệ nhà thầu để gửi báo giá và công văn gia hạn.
16	CÔNG TY TNHH SCHINLER VN	Bảo trì thang máy	01/12/2021	31/12/2024	
17	CÔNG TY TNHH INDOCHINE WELLNESS	Bảo trì phòng Gym	01/12/2021	31/11/2023	BQLTN đang liên hệ nhà thầu để gửi báo giá và công văn gia hạn.
18	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN D.P	Bảo trì máy phát điện	01/12/2022	31/11/2023	Hợp đồng đã soạn thảo đang trình ký các bên
19	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VẬN TẢI HIKARI VIỆT NAM	Thuê xe buýt	01/12/2022	31/11/2023	Hợp đồng đã soạn thảo đang trình ký các bên
20	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ LEGIA (hóa chất)	Cung cấp hóa chất hồ bơi	01/12/2022	31/11/2023	Nhà thầu đã gửi công văn và báo giá gia hạn dịch vụ (Giá theo thực tế)
21	CÔNG TY TNHH TMDV KỸ THUẬT ANH NGUYỄN	Bảo trì hệ thống BMS và báo cháy	01/01/2022	30/12/2024	
22	CÔNG TY TNHH KHKT MÔI TRƯỜNG TÀI NGUYỄN	Báo cáo giám sát môi trường	01/01/2022	30/12/2023	Gửi mail yêu cầu công văn

Stt	Tên NCC	Loại hình dịch vụ	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Tình trạng thanh toán
					gia hạn giá không đổi
23	CÔNG TY BẢO MINH SÀI GÒN	Trách nhiệm công cộng và bảo hiểm cháy nổ	26/01/2022	22/01/2024 (Trách nhiệm) 31/12/2023 (Cháy nổ)	Hợp đồng đã soạn thảo đang trình ký các bên
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	31/12/2023	Nhà thầu đã gửi công văn và báo giá gia hạn dịch vụ (Giữ nguyên giá thuê chỗ đậu)

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	-33 nhân sự: Ca sáng 17, Ca đêm 16
2	Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ	- Chất lượng dịch vụ cần cải thiện; - Cần training <input type="checkbox"/> hug về tác phong và ngôn phong của các nhân sự bảo vệ khi làm việc với cư dân, khách hàng - Đề nghị chấn chỉnh các nhân sự bảo vệ về vì còn nhiều trường hợp ngủ tại vị trí trực trong giờ làm việc

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	- Chất lượng dịch vụ cần cải thiện; - Cần cải thiện nhiều trong công tác đảm bảo vệ sinh - Công tác vệ sinh không đạt, khu vực công cộng và hành lang tầng; - Yêu cầu Giám sát cần thường xuyên kiểm tra công tác vệ sinh của nhân viên; - Giám sát chưa sâu sát các công tác vệ sinh của nhân viên

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	Duy trì

3.4 Dịch vụ ☐hug om 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 <input type="checkbox"/> hug om vận chuyển rác sinh hoạt hàng ngày

3.1 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

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

Stt	Nội dung	Hoạt động
1	<p>-Gym: Có 3 nhân sự hồ bơi, 1 nhân sự ca gãy, 2 nhân sự sáng-chiều. Thời gian hoạt động từ 6AM-22PM</p> <p>Hàng tháng sẽ diễn tập cứu hộ cứu nạn hồ bơi</p> <p>-Yoga: Có 2 nhân sự sáng-chiều. Thời gian hoạt động từ 6AM-22PM</p> <p>Phòng Gym-Yoga vận hành ổn định công tác vệ sinh định kỳ duy trì thực hiện theo lịch định kỳ.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Kiểm soát các căn hộ đăng kí sử dụng tiện ích hồ bơi + gym- Kiểm tra thiết bị phòng tập, kiểm soát nhà thầu vào sửa chữa- Báo cáo hư hỏng cho các bộ phận xử lí- Kiểm soát lượng hóa chất sử dụng, vệ sinh hồ bơi thường xuyên- Cần kiểm soát khách, cư dân sử dụng tiện ích

IV. Quản Lý Kỹ Thuật


CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM

4.1 CÔNG VIỆC TRONG THÁNG


A. CÁC CÔNG VIỆC THỰC HIỆN HÀNG NGÀY

I. Tổng hợp

1. Tổng hợp nhân sự (kỹ thuật)





STT	Nội dung	Số lượng	Ghi chú
1	Nhân sự cung cấp theo HD	15	
2	NS nghỉ phép trong tháng	05	Trần Ngọc Vinh Quang, Đoàn Văn Hùng, Hoàng Đức Trọng, Phan Đức Điệp, Đào Ngọc Thương
3	Thay đổi nhân sự trong tháng	01	Nguyễn Vĩnh Khang thay thế Nguyễn Bá Tiền
4	Bảng phân trực /chăm công trong tháng	01	 The Vista-Roster tháng 07.2024 Final.xls
5	Đề xuất		

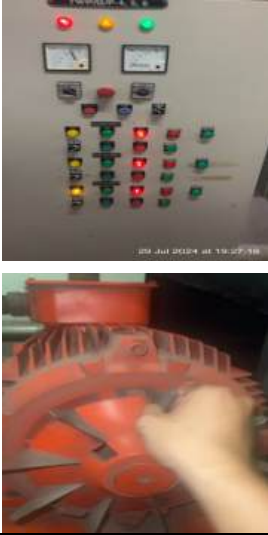
2. Tổng hợp công việc

STT	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
1	Tổng số	292	 The Vista AP Defect list - Tháng 7 .xlsx
2	Hoàn thành	292	
3	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục	00	

3. Tổng hợp Defect Công cộng & Căn hộ

STT	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
Lỗi khiếm khuyết Công Cộng		160	<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	160	
2	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý	0/0	
Đề Xuất Cải Tiến		0	
1	Thực hiện	0	
2	Chưa thực hiện	0	
Lỗi khiếm khuyết Căn Hộ Theo Vận Hành:		132	<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	132	
2	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý	0/0	

STT	Ngày	Thời gian	Vị trí/Căn hộ	Nội dung sự việc	Hình ảnh	Ghi chú
1	04/07/2024	10h45	Phòng bơm lọc hồ bơi P3	Ngày 04/07/2024 BPKT ghi nhận 01 bồn lọc của hệ thống lọc hồ bơi bị xì gây tràn nước ra phòng bơm, BPKT đã phối hợp cùng đơn vị vận hành hồ bơi Lê Gia thực hiện khóa van, cào nước để tránh gây trơn trượt khu vực trên. Hiện tại hệ thống hoạt động 4/10 bồn lọc		
2	06/07/2024	10h40	Phòng bơm lọc hồ bơi P3	Ngày 06/07/2024 BPKT ghi nhận 01 bồn lọc của hệ thống lọc hồ bơi bị xì gây tràn nước ra phòng bơm, BPKT đã phối hợp cùng đơn vị vận hành hồ bơi Lê Gia thực hiện khóa van, cào nước để tránh gây trơn trượt khu vực trên. Hiện tại hệ thống hoạt động 3/10 bồn lọc		
3	15/07/2024	15h15	Tầng 3 tháp T4	Ngày 15/07/2024 BPKT ghi nhận tình trạng trào ngược thoát sàn tại tầng 3 tháp 4. BPKT đã thực hiện cắt ống thoát trực kiểm tra bằng camera nội soi đường ống và không phát hiện đoạn ống trực bị nghẹt và tiếp tục theo dõi tình trạng trên để có phương án xử lý tiếp theo.		
4	26/07/2024	23h00	Phòng bơm cấp nước sinh hoạt P1-T4	Ngày 26/07/2024 BPKT ghi nhận thân van điện từ cấp bồn tầng mái tháp 2 tại phòng bơm P1-T4 bị chảy nước qua kiểm tra ghi nhận van bị hư hỏng do cốt van hoạt động lâu ngày đóng mở dẫn đến mòn cốt, lòn nước		

STT	Ngày	Thời gian	Vị trí/Căn hộ	Nội dung sự việc	Hình ảnh	Ghi chú
				lên vị trí mặt bít nối thân motor và thân van và chảy nước xuống motor bơm phía dưới.		
5	29/07/2024	18h50	Phòng bơm cấp nước sinh hoạt P1-T4	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		

2. Tổng hợp các tờ trình đã trình trong tháng

STT	Ngày	Hệ thống KT	Nội dung tờ trình	BQT phê duyệt	Ghi chú
1	05/11/2023	XÂY DỰNG	Tờ Trình sửa chữa gạch Hành lang bong rộp	Đang trình	Mở báo giá trình lại theo y/c BOC

3. Thống kê công việc trong tháng

NHẬT KÝ KỸ THUẬT THÁNG 07 NĂM 2024							
Stt	Nội Dung Công Việc	Khu vực	Định kỳ	Phát sinh	Hoàn thành	Tồn đọng	Ghi Chú
I. CÔNG CỘNG							
1	Checklist định kỳ hệ thống	Công cộng	61	0	61	0	
2	Bảo trì bảo dưỡng định kỳ	Công cộng	9	0	9	0	
3	Ghi chỉ số điện nước	Công cộng	20	0	20	0	

4	Hệ thống điện trung tâm (MSB, Busway, tủ phân phối...)	Công cộng	0	0	<u>0</u>	0	
5	Hệ thống chiếu sáng công cộng/ biển bảng	Công cộng	1	16	<u>17</u>	0	
6	Hệ thống Máy phát điện	Công cộng	1	2	<u>3</u>	0	
7	Hệ thống điện nhẹ (Loa PA, Camera, Access Control, internet,...)	Công cộng	0	13	<u>13</u>	0	
8	Hệ thống PCCC	Công cộng	0	3	<u>3</u>	0	
9	Hệ thống thoát nước và XLNT	Công cộng	0	4	<u>4</u>	0	
10	Hệ Thống cấp nước	Công cộng	0	51	<u>51</u>	0	
11	Hạ tầng cơ sở (Cửa, khóa, tường, trần, sàn,...)	Công cộng	0	19	<u>19</u>	0	
12	Hệ thống Car-Parking (Cài đặt/chỉnh sửa thẻ xe, xử lý sự cố,...).	Công cộng	0	10	<u>10</u>	0	
13	Hệ thống Thang máy	Công cộng	1	1	<u>2</u>	0	
14	Hệ thống Máy lạnh	Công cộng	0	0	<u>0</u>	0	
15	Hệ thống Thông gió	Công cộng	0	0	<u>0</u>	0	
16	Hệ thống Hồ bơi	Công cộng	2	0	<u>2</u>	0	
17	Hệ thống Hồ cá Koi	Công cộng	15	4	<u>19</u>	0	
18	Hệ thống Hồ tiểu cảnh, Thác 18M	Công cộng	0	0	<u>0</u>	0	
19	Thiết bị công cụ phục vụ chung (WC, VP, vui chơi trẻ em, gym, thư viện..)	Công cộng	0	13	<u>13</u>	0	
20	Khác	Công cộng	26	47	<u>73</u>	0	
Tổng cộng:			<u>136</u>	<u>183</u>	<u>319</u>	0	
II. HỖ TRỢ CƯ DÂN							
1	Kiểm tra nghẹt	Căn hộ		7	<u>7</u>	0	
2	PCCC (Tín hiệu báo cháy,...)	Căn hộ		1	<u>1</u>	0	
3	Mạng (internet, TV,...)	Căn hộ		0	<u>0</u>	0	
4	Chiếu sáng	Căn hộ		2	<u>2</u>	0	
5	Điều hòa không khí	Căn hộ		4	<u>4</u>	0	
6	Kiểm tra nước và thiết bị nước	Căn hộ		10	<u>10</u>	0	
7	Kiểm tra điện và thiết bị điện	Căn hộ		16	<u>16</u>	0	

8	Intercom/ Thẻ từ	Căn hộ		16	<u>16</u>	0	
9	Hệ cửa, thiết bị cửa	Căn hộ		3	<u>3</u>	0	
10	Tường/ Vách/ Trần/ Sàn (Nứt/ Thấm/ Sơn)	Căn hộ		12	<u>12</u>	0	
11	Chốt chỉ số điện nước	Căn hộ		8	<u>8</u>	0	
12	Khác	Căn hộ		15	<u>15</u>	0	
Tổng cộng:				94	94	0	
TOTAL = (I + II)			136	277	413	0	

B. CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
4. Trung Thế (RMU-MBA)		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết bảo hành từ nhà cung cấp thiết bị	<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	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu chuyên nghiệp	
3	Thuộc trách nhiệm quản lý của: Điện lực. - 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	Công tác thực hiện: - 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	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - 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>
5. Hệ Thống Điện Hạ Thế (MSB/ Bus Way/ Tủ Phân Phối, Chiếu Sáng ...)		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết thời hạn bảo hành	

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: <ul style="list-style-type: none"> - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu chuyên nghiệp 	- BPKT đang xúc tiến liên hệ và làm việc với 3 đơn vị IMS, Tam Phát, Nhật Hạ để khảo sát báo giá chi phí bảo trì bảo dưỡng năm 2024. BQT đề nghị dời sang năm 2024, sau khi ngân sách được thông qua.
3	Thuộc trách nhiệm quản lý của: <ul style="list-style-type: none"> - (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. BQT đã gửi công văn đề nghị CĐT hỗ trợ cung cấp lại hồ sơ bàn giao tài sản cho Điện lực.
4	Công tác thực hiện: <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra checklist hàng ngày - Ngày 18/06/2024 nhà thầu Tam Phát đối tác Điện Lực Thủ Đức tiến hành lắp bộ theo dõi điện áp phía sau MBA 1 từ tủ MSB1 để theo dõi tình trạng nhấp nháy điện áp của MBA1. Sau khi theo dõi từ ngày 18-21/06/2024 không ghi nhận tình trạng nhấp nháy điện áp của MBA1 - Ngày 21/06/2024 Nhà thầu Tam Phát tiến hành tháo bộ bảo vệ điện áp model Broyce Control M3PRC/S để kiểm tra tình trạng hoạt động, sau khi kiểm tra nhà thầu xác định bộ bảo vệ điện áp hư hỏng phần bảo vệ điện áp cao và đề xuất thay thế để đảm bảo vận hành. - Ngày 26/07/2024 BQL thực hiện trình BQT phê duyệt chi phí thay thế bộ bảo vệ mất pha MSB 1 để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp điện 	<ul style="list-style-type: none"> - Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT/EVN (nếu có)
5	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: <ul style="list-style-type: none"> - Hệ thống hoạt động bình thường 	<ul style="list-style-type: none"> - Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
6	Trục Busway: - Hệ thống hoạt động bình thường	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)
7	Tủ phân phối, Tủ điện tầng: - Hệ thống hoạt động bình thường.	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT/ EVN (nếu có)
8	Chiếu sáng hành lang, đèn Exit, đèn Emgency: <ul style="list-style-type: none">Hệ thống chiếu sáng hành lang tòa nhà - Ngày 01 đến 31/07/2024 KT thay 07 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 01 đèn led 9w cho hành lang Tháp T1. - Ngày 01 đến 31/07/2024 KT thay 03 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 00 đèn Led 9w cho hành lang Tháp T2 - Ngày 01 đến 31/07/2024 KT thay 06 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 02 đèn Led 9w cho hành lang Tháp T3 - Ngày 01 đến 31/07/2024 KT thay 04 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 00 đèn led 9w cho hành lang Tháp T4 - Ngày 01 đến 31/07/2024 KT thay 06 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 00 đèn Led 9w cho hành lang Tháp T5 - Thay đèn ram dốc lên P2 cổng Giang văn Minh, bổ sung đèn tầng P2, M, P3 thay đèn cổng chốt bảo vệ GVM tổng số: 27 đèn 1,2m - Hệ thống chiếu sáng hoạt động bình thườngHệ thống đèn chiếu sáng sự cố Exit – Emergency - Kiểm tra đèn Exit, Emergency định kỳ theo lịch vận hành - Kiểm tra xử lý, gia cố, thay thế đèn exit, emergency bị rớt, hư hỏng.	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<div>- Ngày 08/06/2024 BPKT thực hiện kiểm tra Đèn chiếu sáng sự cố hành lang ghi nhận hư hỏng 25 đèn và 29 đèn exit hành lang</div>	
6. Máy Phát Điện (MPĐ)		
Thời hạn bảo hành: <div>- Đã hết thời hạn bảo hành</div>		
Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: <div>- Hiện tại đã ký hợp đồng với nhà thầu DP-Consunting thời hạn hợp đồng.Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</div>		
Công tác thực hiện: <div>- Kiểm tra checklist hàng ngày. - Kiểm tra dầu hàng ngày. - Kiểm nước làm mát hàng ngày. - Kiểm tra, châm thêm nước bình ắc quy định kỳ hàng tuần</div>		<div>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT (nếu có)</div>
Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: <div>Hiện tại hệ thống máy phát điện hoạt động bình thường chế độ Auto 3/3 máy - Số lượng dầu tiêu hao trong tháng cho 03 máy phát điện:<ul style="list-style-type: none">- 198 lít- Tổng lượng dầu còn lại tính đến ngày 31/07/2024 là 11.270 lít• Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 100% tải (ước tính):- 08 Giờ/máy đối với máy 2000KVA• Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 75% tải (ước tính):- 11 Giờ/máy đối với máy 2000KVA• Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 50% tải (ước tính):</div>		<div>Đề xuất BQT: <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></div>

<div><ul style="list-style-type: none">- Ngày 31/07/2024 BPKT nhận thông tin thang hoạt động có tiếng kêu cửa cabin giạt giạt. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra thang, Schindler kiểm tra tổng quát thang, kiểm tra lò xo kiểm đóng mở cửa cabin bị mòn bung ra => Schindler kiểm tra gắn lại lò xo kiểm cửa cabin, thực hiện cài đặt lại thông số đóng mở cửa cabin, cho thang hoạt động lại.<p>Tháp T2:</p><p>3. Thang PL5 (L3):</p><ul style="list-style-type: none">- Ngày 26/07/2024 BPKT nhận thông tin thang dừng hoạt động tầng 2. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra mã lỗi, Schindler kiểm tra mạch an toàn, kiểm tra tủ điều khiển thang báo lỗi VF (bộ biến tần), và hư 01 nguồn 24VDC cấp cho hệ điều khiển => Schindler thực hiện thay 01 bộ nguồn 24V, kiểm tra dòng cấp VF, khởi động lại thang cho thang chạy giả lập bằng máy tính và cho thang hoạt động lại theo dõi thêm<p>4. Thang PL5 (L3):</p><ul style="list-style-type: none">- Ngày 26/07/2024 BPKT nhận thông tin thang dừng hoạt động. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra mã lỗi, Schindler kiểm tra mạch an toàn, kiểm tra tủ điều khiển thang báo lỗi VF (bộ biến tần => Schindler thực hiện thay 01 bộ biến tần, kiểm tra nguồn thang, khởi động lại thang cho thang chạy giả lập bằng máy tính và cho thang hoạt động lại theo dõi thêm.<p>Tháp T4:</p><p>5. Thang PL11 (L2):</p><ul style="list-style-type: none">- Ngày 06/07/2024 BPKT nhận thông tin thang dừng hoạt động. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra mã lỗi, Schindler kiểm tra mạch an toàn, kiểm tra tủ điều khiển thang báo lỗi phần mềm => Schindler thực hiện khởi động lại thang cho thang hoạt động lại theo dõi thêm<p>6. Thang SL19 (L4):</p><ul style="list-style-type: none">- Ngày 25/07/2024 BPKT nhận thông tin cửa cabin kêu. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm</div>	
---	--

<p>tra cửa, Schindler kiểm tra cân chỉnh lại khung bao => Schindler thực hiện khởi động lại thang cho thang hoạt động lại theo dõi thêm</p> <p>7. Thang PL11 (L2):</p> <ul style="list-style-type: none">- Ngày 22/07/2024 BPKT nhận thông tin thang dừng hoạt động tầng 16. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra mã lỗi, Schindler kiểm tra mạch an toàn, kiểm tra tủ điều khiển thang báo lỗi hệ thống => Schindler thực hiện khởi động lại thang cho thang hoạt động lại theo dõi thêm <p>Tháp T5:</p> <p>8. Thang SL20 (L4):</p> <ul style="list-style-type: none">- Ngày 05/07/2024 BPKT nhận thông tin cửa cabin đóng mở. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra tổng quát cửa cabin, Kiểm tra tổng quát photocell và sill cửa, vệ sinh lại sill cửa Schindler kiểm tra thông số đóng mở cửa cabin, cài đặt lại thông số lock, kiểm tra cửa cabin => Schindler thực hiện kiểm tra lại dây đai cửa cabin, cho thang hoạt động lại theo dõi thêm	
<p>Bảo trì định kỳ hệ thống thang máy tháng 08/2024: Từ ngày 01/08 đến 13/08/2024</p> <ul style="list-style-type: none">- Bảo trì định kỳ thang máy L1,L2, L3, L4 tháp T1 các ngày 01, 02, 06/08/2024- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4, tháp T2 các ngày 02, 05, 06/08/2024- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T3 các ngày 08, 12, 13/08/2024- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T4 các ngày 06, 07, 09/08/2024- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T5 các ngày 07, 08, 09/08/2024- Bảo trì thang máy Office PL28 ngày 10/08/2024- Bảo trì và thay vật tư ngăn ngừa tháng 7:	

<ul style="list-style-type: none">- Ngày 03-04/07 Schindler thực hiện thay thế ngăn ngừa bạc đạn đầu cabin thang L2 tháp 3 do có tiếng kêu ồn- Ngày 13/07 thay 01 bộ shoe dẫn hướng cabin thang máy L1-T2, 04 bạc đạn puluy cabin, 01 bộ nguồn 24V cho tủ điều khiển thang L2-T3.- Ngày 13/07 thay 01 bo Asix (bo trung tâm), 01 bộ lái thang trên tủ điều khiển cho thang máy kính PL28- Hiện tại sau đợt bảo trì tháng 07/2024 Schindler ghi nhận cáp 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 và BQT cần có kế hoạch chuẩn bị thay thế sớm trong vòng 3 tháng tới.	
Hệ thống Báo cháy	
Thời hạn bảo hành: <ul style="list-style-type: none">- Đã hết thời hạn bảo hành từ nhà thầu	
Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: <ul style="list-style-type: none">- Đã ký hợp đồng bảo trì với nhà thầu Anh Nguyên thời hạn hợp đồng từ 01/01/2023 đến 31/12/2024	
Công tác thực hiện: <ul style="list-style-type: none">- Checklist kiểm tra hệ thống hàng ngày.- Kiểm tra xử lý báo cháy trong căn hộ, khu công cộng	<ul style="list-style-type: none">- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT- BPKT đã làm Hợp đồng với nhà thầu sau khi BQT phê duyệt chi phí mua thay thế thiết bị báo cháy.
Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: <ul style="list-style-type: none">- Ngày 19/12 BPKT ghi nhận màn hình hiển thị của tủ báo cháy trung tâm số 2 mã CPU-3030D bị hư hỏng đen 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.- Hiện tại 2 tủ báo cháy trung tâm tại phòng FCC tồn đọng 169 lỗi trouble lỗi liên quan đến thiết bị	<ul style="list-style-type: none">- 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.

<p>và khác trong đó tủ số 1 có 83 lỗi, tủ số 2 có 86 lỗi.</p> <ul style="list-style-type: none">- Trong tháng 07/2024 xảy ra 13 lần báo cháy trong đó 09 lần xảy ra ở khu vực công cộng hành lang thang máy các tháp, 04 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.- BPKT thực hiện lấy báo giá thay tủ nguồn chuông phụ tháp T1 và T4 theo báo cáo hư hỏng sau bảo trì của nhà thầu Anh Nguyên đã được đơn vị quản lý trước đó thay tạm bằng bộ nguồn không có chức năng lưu điện khi có sự cố xảy ra trong tòa nhà ảnh hưởng rủi ro liên quan đến pháp luật. - Ngày 12/07/2024 nhà cung cấp đã giao 02 bộ tủ nguồn chuông và 04 bình acquy cho BQLTN- Ngày 20/07/2024 nhà thầu Anh Nguyên đã thay thế 02 tủ nguồn chuông phụ cho hệ thống báo cháy tháp T1 và T4- 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 18/07/2024 nhà cung cấp Anh Nguyên đã thực hiện giao thiết bị hệ thống báo cháy hư hỏng theo HĐ mua bán đã được ký trước đó với BQT và thực hiện thay thế hư hỏng theo kế hoạch để đảm bảo vận hành hệ thống PCCC tại tòa nhà.- Ngày 29/07/2024 đến 03/08/2024 nhà thầu Anh Nguyên thực hiện bảo trì, bảo dưỡng thiết bị đầu báo cháy và thay thế thiết bị hư hỏng trong căn hộ của 05 tháp theo lịch đã được gửi cho BQLTN và cư dân trước đó.	
--	--

<ul style="list-style-type: none">- Ngày 30/07/2024 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.	
8. Hệ thống Chữa cháy	
Thời hạn bảo hành: <ul style="list-style-type: none">- Đã hết bảo hành.	
Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: <ul style="list-style-type: none">- Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp từ sau ngày 31-01-2022	<ul style="list-style-type: none">- <i>BPKT đang xúc tiến liên hệ nhà thầu Thiên Ân, Trường Nguyên để thực hiện khảo sát báo giá bảo trì đối với hệ thống bao gồm hệ thống bơm, vale và hệ thống quạt.</i>
Công tác thực hiện: <ul style="list-style-type: none">- Kiểm tra checklist bình chữa cháy hàng tháng.- Kiểm tra lăng và vòi chữa cháy để đảm bảo số lượng luôn đủ và đúng.- Kiểm tra mực nước bể chữa cháy tầng P1 và tầng mái hàng ngày.- Kiểm tra phòng bơm Drencher, Spinkler P1 và tầng mái hàng ngày.	<ul style="list-style-type: none">- <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>-<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>
Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: <ul style="list-style-type: none">- 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- 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"> - 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 HD đã trình ký đủ 03 bên và tiến hành thủ tục thanh toán theo HD. - Ngày 06, 13, 20, 27/07/ 2024 BPKT thực hiện kiểm tra không tải hệ thống bơm chữa cháy khối đế và tầng mái các tháp theo kế hoạch. - Ngày 30/07/2027 BQL thực hiện kiểm tra liên động hệ thống chữa cháy màn ngăn Drencher và Spinkler => Hệ thống hoạt động bình thường - Hệ thống hoạt động auto bình thường. 	
9. Hệ thống loa thông báo công cộng (PA)	
Thời hạn bảo hành: <ul style="list-style-type: none"> - Đã hết hạn bảo hành và chưa có nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp 	<ul style="list-style-type: none"> - BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát (DHP) kiểm tra báo giá bảo trì hệ thống PA.
Công tác thực hiện: <ul style="list-style-type: none"> - Checklist kiểm tra hệ thống hàng ngày. - Kiểm tra phát thông báo hàng tuần 	<ul style="list-style-type: none"> - Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT
Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: <ul style="list-style-type: none"> - Ngày 15/07/2023 nhà thầu Duy hòa Phát kiểm tra ghi nhận lỗi bộ Controller Bosch của hệ thống PA công cộng. - Ngày 15/07/2023 nhà thầu Duy hòa Phát kiểm tra ghi nhận lỗi của hệ thống PA căn hộ. + 2 bộ Amply lỗi nguồn 220 VAC + 01 bộ Router Bosch đang báo lỗi + Bộ lưu điện UPS theo khuyến cáo từ nhà sản xuất sau 3 năm cần thay thế (2018) - Ngày 19/09/2023 BPKT liên hệ nhà cung cấp hệ thống PA BOSCH vào kiểm tra báo giá hư hỏng hệ thống PA 	<p><i>Đề xuất BQT:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - BPKT đã báo BQT và liên hệ nhà thầu DHP vào kiểm tra đánh giá hư hỏng và hướng xử lý. BPKT đã lấy báo giá thay thế từ nhà thầu DHP và trình BQT phê duyệt sửa chữa để hệ thống hoạt động ổn định khi có sự cố

<ul style="list-style-type: none">- Ngày 29/02/2024 BPKT thực hiện kiểm tra hệ thống PA kết hợp hệ thống báo cháy của tòa nhà nhằm đánh giá hoạt động của hệ thống.- Ngày 26/04/2024 BPKT đã gửi 03 báo giá hạng mục sửa chữa hệ thống PA của tòa nhà và mời đại diện BOC tham gia mở chào giá theo quy định.- Ngày 19/05/2024 BQLTN đã thực hiện tờ trình sửa chữa hệ thống và trình BQT phê duyệt theo quy định.- Ngày 24/06/2024 BQL đã liên hệ nhà thầu DHP hoàn thiện HĐ trình ký các bên theo quy định. <p>Ngày 24/07/2024 - 30/07/2024 BQL thực hiện trình ký HĐ đến BQT hoàn tất và liên hệ nhà thầu thực hiện các công việc tiếp theo.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động bình thường.	
Hệ thống Camera an ninh (CCTV)	
Thời hạn bảo hành: <ul style="list-style-type: none">- Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu	
Công tác thực hiện: <ul style="list-style-type: none">- Theo dõi kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống và kiểm soát an ninh tòa nhà 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>
Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: <ul style="list-style-type: none">- 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.- Hiện tại có 02 đơn vị tham gia khảo sát hệ thống CCTV tại tòa nhà:- 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- 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	<i>Đề xuất BQT:</i> <ul style="list-style-type: none">- BQT đã có chủ trương trình HNNCC 2024 đề xuất nâng cấp, thay toàn bộ HT Camera sang công nghệ IP hiện đại.

<ul style="list-style-type: none">- Ngày 06,08/07/2024 BPKT thực hiện kiểm tra tình trạng mất kết nối camera bãi xe đạp tầng P2, P3 từ Bảo vệ Hùng Long, sau khi kiểm tra BPKT đã khắc phục được 02 camera tầng P2 và thay thế 01 camera tầng P3 hư hỏng các camera còn lại hư hỏng cần đề xuất mua thay thế để đảm bảo tài sản cho cư dân tòa nhà- Ngày 10/07 BPKT nhận thông tin camera hành lang thang máy P2-T3 mất tín hiệu, BPKT kiểm tra nguyên nhân do hư nguồn 12VDC và đã thực hiện thay thế để cho camera hoạt động lại	
10. Hệ thống Access (door access, video/audio-phone, door status ...)	
Thời hạn bảo hành: <ul style="list-style-type: none">- Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu	<ul style="list-style-type: none">- BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát, Commax, kiểm tra, khảo sát, tư vấn cải tạo hệ thống báo giá bảo trì hệ thống.
Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: <ul style="list-style-type: none">- Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp	
Công tác thực hiện: <ul style="list-style-type: none">- Thực hiện kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống.	
Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: <p>Vận hành hệ thống cửa an ninh sảnh thang máy (COMMAX):</p> <ul style="list-style-type: none">+ Hệ thống trung tâm bị lỗi không kết nối với các đầu Intercom COMMAX ở sảnh thang, khi cài phải cài trực tiếp trên từng đầu intercom Commax ở mỗi tháp+ 05 đầu Commax 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+ 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	<p><i>Đề xuất BQT:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- 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>=> Không kiểm soát dữ liệu khi cài đặt và việc cài đặt tốn nhiều thời gian</p> <p>Vận hành hệ thống cửa an ninh Access khu tiện ích Gym, tennis, sauna,...:</p> <p>+ Có 8 Vị trí:</p> <ul style="list-style-type: none">- Thang máy kính (nóc thang)- Cửa GYM tầng G (Tủ P.BQL)- Sauna WC-G (Tủ PKT-T2)- Phòng GYM-P3 (Trong P.Yoga)- Thang gỗ sảnh (Gầm thang T2-P1)- Cửa bãi xe (Gần cột R9 T1-P2)- Cửa bãi xe (Gần cột I9 T2-P2)- Bãi xe ra Tennis (Gần cột Q8 T1-P3) <p>=> Không kiểm soát dữ liệu và việc cài đặt tốn nhiều thời gian. Hiện hệ thống đang hoạt động ổn định sau khi được BQT phê duyệt sửa chữa.</p> <p>Thẻ từ thang máy cao tầng (Pegasus)</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.- Hiện tại BPKT ghi nhận đầu đọc thẻ thang máy Pegasus thang máy L4-T3 bị lỗi thiết bị không thể chọn tầng cần di chuyển, ngày 10/07/2024 BPKT đã liên hệ nhà thầu Thuận Thiên kiểm tra đánh giá hư hỏng và có các phương án tiếp theo.	
11. Hệ thống kiểm soát xe (Auto-parking)	
<p>Thời hạn bảo hành:</p> <ul style="list-style-type: none">- Đã hết hạn bảo hành	
<p>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</p>
<p>Công tác thực hiện:</p>	

<ul style="list-style-type: none"> - Cài đặt thẻ, kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống - Cài thẻ từ xe máy cho cư dân -> Theo danh sách lễ tân gửi hằng ngày - Xử lý các thẻ bị lỗi không đi được xe - BPKT ghi nhận tình trạng hư hỏng của barie cổng ra / vào đường Giang Văn Minh. Hiện tại bộ đọc thẻ từ bị yếu không nhận xe và mở barie KT tạm thời reset máy tính để hệ thống hoạt động tạm thời. - 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. - 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. - 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. 	
<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - Giải pháp tình thế hiện tại là BPKT sẽ cho reset máy tính, nguồn khi có thông tin barie không hoạt động bên cạnh đó cũng cho in danh sách thông tin đăng ký xe cho bảo vệ để hỗ trợ cư dân khi hệ thống bị lỗi. 	
<p>12. Thông gió - Điều hòa không khí</p>	
<p>Thời hạn bảo hành:</p>	<p>- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp</p>

- Đã hết hạn bảo hành	
Công tác thực hiện: - Kiểm tra checklist hệ thống hàng ngày.	 <

<ul style="list-style-type: none"> - Phòng bơm tầng mái tháp T4 hiện tại 02 bơm tăng áp khu vực các căn hộ tầng mái bị rò rỉ nước vị trí phốt bơm. - Phòng bơm tầng mái tháp T5 hư 1 bơm tăng áp cho các căn hộ khu vực tầng áp mái. Hiện tại hệ thống chỉ hoạt động 1 bơm làm ảnh hưởng cấp nước cho các căn hộ khi sự cố xảy ra - 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. - Ngày 06/01/2024 BPKT tiến hành kiểm tra đánh giá tất cả các VGA của tòa nhà ghi nhận tình trạng hư hỏng của các VGA là 7/15 van hư hỏng không điều chỉnh được áp nước 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. - Hiện trạng tháp T5 có thiết kế hệ thống lọc nước để cấp nước sinh hoạt cho các căn hộ đặt tại tầng mái của tháp. Hệ thống có sử dụng đèn UV khử trùng và các lõi lọc PP Green Filter loại 0.2, 5 và 10 micron cho các bình lọc của hệ thống lọc và được thay thế định kỳ theo hướng dẫn của nhà sản xuất. Hệ thống lọc có: 7 lõi lọc loại 10 micron, 7 lõi lọc loại 5 micron và 12 lõi lọc loại 0.2 micron, Theo hướng dẫn của nhà sản xuất: loại lõi lọc 10 micron được thay định kỳ 3 tháng/ lần; loại lõi lọc 5 micron được thay định kỳ 6 tháng/ lần; loại lõi lọc 0.2 micron được thay định kỳ 12 tháng/ lần. - Hiện tại tồn kho thay thế cho năm 2023 đã hết BPKT thực hiện lấy báo giá trình mua thay thế cho năm 2024 và trình BQT phê duyệt chi phí mua các lõi lọc trên. Tờ trình đã được BQT phê duyệt BQL đang hoàn thiện HĐ mua bán với NCC. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Hư hỏng 3/5 van điện cấp nước sinh hoạt bồn tầng mái 5 tháp, BPKT đã liên hệ nhà thầu báo giá trình BQT thay thế để đảm bảo vận hành
--	---

<ul style="list-style-type: none"> - Hiện tại đã thực hiện thanh toán 50% giá trị HĐ cho NCC giao hàng ngày 30/07/2024. BPKT liên hệ nhà cung cấp giao hàng theo HĐ đã ký - Ngày 19/07/2024 BPKT tiến hành thay thế bạc đạn và phốt bơm cho cụm bơm tháp 3, 4, 5 sau khi BQT phê duyệt chi phí mua bạc đạn, phốt bơm thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp nước. - Ngày 10/06/2024 BPKT kiểm tra ghi nhận van điện từ tại phòng bơm cấp nước P1-T4 cho cụm tháp 3, 4, 5 kiểm tra van điện từ cụm bơm tháp 4 phát hiện van điện bị hư hỏng, gãy cốt van. Ngay sau đó BPKT đã xuất kho 01 van dự phòng khác (loại vận hành bằng tay) để thay thế van hư hỏng và cấp nước lại cho cư dân tháp 4. Hiện tại đang cấp nước cho tháp T4 vận hành đóng mở van bằng tay. BPKT đã có báo cáo BQT và tìm nhà cung cấp báo giá để đề xuất thay mới để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp nước cho bể tầng mái tháp 4 - Ngày 03/07/2024 BPKT kiểm tra ghi nhận van điện từ tại phòng bơm cấp nước P1-T4 cho cụm tháp 3, 4, 5 kiểm tra van điện từ cụm bơm tháp 3 phát hiện van điện bị hư hỏng, rò rỉ nước thân van. BPKT đã có báo cáo BQT và tìm nhà cung cấp báo giá để đề xuất thay mới để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp nước cho bể tầng mái tháp 3 <p>Hiện tại tờ trình mua van điện thay thế cho cụm tháp T3, T4 đã được BQT ký phê duyệt xong ngày 18/07/2024 BQL liên hệ nhà thầu bổ sung HĐ mua bán để trình ký các bên theo quy định</p> <p>Ngày 24/07/2024 BPKT ghi nhận van 1 chiều bơm tăng áp nước sinh hoạt cho tầng áp mái tháp T4 từ tầng 24 đến 20 bị hư hỏng van 1 chiều không giữ áp làm bơm chạy liên tục. BPKT tiến hành xuất kho dự phòng và thực hiện thay van 1 chiều cho hệ thống bơm tăng áp nước sinh hoạt tầng mái tháp 4 bị hư hỏng để đảm bảo</p>	
--	--

<p>vận hành hệ thống bơm tăng áp tầng mái cung cấp nước cho các căn hộ tầng áp mái tháp 4.</p> <p>Ngày 26/07/2024 BPKT ghi nhận thân van điện từ cấp bồn tầng mái tháp 2 tại phòng bơm P1-T4 bị chảy nước qua kiểm tra ghi nhận van bị hư hỏng do cốt van hoạt động lâu ngày đóng mở dẫn đến mòn cốt, lòn nước lên vị trí mặt bít nối thân motor và thân van và chảy nước xuống motor bơm phía dưới. BPKT đã thực hiện che chắn và đề xuất BQT phê duyệt chi phí thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống.</p> <p>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</p> <p>➤ Hệ thống đang hoạt động với hiện trạng một số bơm và thiết bị hư hỏng nêu trên.</p> <p>➤ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.	
14. Hệ Thống xử lý nước thải	
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết thời hạn bảo hành

2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: Từ 30/09/2023 đến 30/09/2024	<i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết báo nhà thầu và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</i>
3	Công tác thực hiện: <ul style="list-style-type: none">- Theo dõi nhà thầu vận hành hệ thống hàng ngày.- Kiểm tra check list hệ thống hàng ngày.	
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: <p>Hiện tại hệ thống hoạt động bình thường.</p> <p>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. 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.</p>	Đề xuất BQT <i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết báo nhà thầu và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT.</i>

15. Hệ thống Hồ bơi

1	Thời hạn bảo hành: <p>Đã hết thời hạn bảo hành</p>	
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: <ul style="list-style-type: none">- BQT đã ký hợp đồng vận hành hồ bơi với nhà thầu Lê Gia,	
3	Công tác thực hiện: <ul style="list-style-type: none">- Theo dõi/ Giám sát hỗ trợ nhà thầu Lê Gia vận hành hệ thống đảm bảo chất lượng nước hồ bơi.- Kiểm tra check list hệ thống hồ bơi 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>
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: <ul style="list-style-type: none">- Bơm lọc số 2 bị hư guồng cánh của bơm.	Đề xuất BQT: <i>- BPKT đã liên hệ nhà cung cấp lấy báo giá lấy báo giá của nhà thầu và trình BQT phê</i>

<p>- Bình lọc cát hồ bơi ghi nhận hư hỏng 04 bình bị xì nước vị trí thân bình từ Nozomi bàn giao.</p> <p>- 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 bề 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.</p> <p>- 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</p> <p>- Ngày 17/03/2024 BPKT ghi nhận 01 bồn lọc của hệ thống lọc hồ bơi bị xì gây tràn nước xuống P3 và tầng M, BPKT đã phối hợp cùng Care thực hiện cào nước để tránh gây trơn, trượt cho cư dân khi đi qua khu vực trên và báo cáo BQT về hư hỏng trên. Hiện tại hệ thống hoạt động 5/10 bồn lọc.</p> <p>- Ngày 04/07/2024 BPKT ghi nhận 01 bồn lọc của hệ thống lọc hồ bơi bị xì gây tràn nước ra phòng bơm, BPKT đã phối hợp cùng đơn vị vận hành hồ bơi Lê Gia thực hiện khóa van, cào nước để tránh gây trơn trượt khu vực trên và báo cáo BQT về hư hỏng trên. Hiện tại hệ thống hoạt động 4/10 bồn lọc</p> <p>- Ngày 06/07/2024 BPKT ghi nhận 01 bồn lọc của hệ thống lọc hồ bơi bị xì gây tràn nước ra phòng bơm, BPKT đã phối hợp cùng đơn vị vận hành hồ bơi Lê Gia thực hiện khóa van, cào nước để tránh gây trơn trượt khu vực trên và báo cáo BQT về hư hỏng trên. Hiện tại hệ thống hoạt động 3/10 bồn lọc</p> <p>=> 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>- BPKT đã lấy đủ 03 báo giá thay thế 05 bình lọc hồ bơi và mời đại diện BOC tham</p>	<p><i>duyet thay thế hư hỏng của guồng lọc và bộ lọc hồ bơi</i></p>
---	---

	<p>gia mở chào giá theo quy định và tiến hành trình thay thế hư hỏng để đảm bảo vận hành hệ thống.</p> <p>- Ngày 24/07/2024 BPKT đã lấy bổ sung báo giá thay thế 07 bình lọc hồ bơi và tiến hành trình thay thế hư hỏng để đảm bảo vận hành hệ thống. Hiện tại tờ trình đã được BQT ký xong ngày 29/07/2024</p> <p>Ngày 16/07/2024 BPKT ghi nhận vòi sen khu vực tắm trắng giữa tháp 4-5 bị hư hỏng không ngắt nước (khóa van nhưng vòi sen vẫn bị chảy nước). BPKT đã kiểm tra và thay thế bộ vòi mới để đảm bảo vận hành khu vực tắm trắng giữa tháp 4-5</p> <p>BPKT ghi nhận thông tin ván sàn hồ bơi khu vực tháp 4 bị bể và sập, qua kiểm tra khung xương chịu lực của sàn hồ bơi trước tháp 4 bị mục nát gây xương chịu lực, ngày 17, 18/07/2024 BPKT thực hiện thay thế đoạn xương chịu lực bị mục gãy và gia cố lại ván sàn khu vực trên để đảm bảo mỹ quan tòa nhà và an toàn cho cư dân khi di chuyển qua khu vực trên.</p> <p>➤ Hoạt động bình thường với những hư hỏng trên đến thời điểm hiện tại</p>	
Hệ thống Hồ cá, tiểu cảnh		
1	<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>Đã hết thời hạn bảo hành</p>	
2	<p>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</p> <p>- BQT đã ký hợp đồng vận hành hồ cá koi với nhà thầu Khang Gia.</p>	
3	<p>Công tác thực hiện:</p> <p>- 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.</p> <p>- Kiểm tra check list hệ thống hồ cá koi hàng ngày</p>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</p>

4	<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bình lọc cát hồ cá koi ghi nhận thiếu 01 bình từ khi Nozomi bàn giao.- 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.- 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>=> 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>Đề xuất BQT:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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
Hệ thống TICC		
1	<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>Đã hết thời hạn bảo hành</p>	
2	<p>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</p>	<p>- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp</p>
3	<p>Công tác thực hiện:</p> <ul style="list-style-type: none">- Theo dõi/ Giám sát hỗ trợ cư dân sử dụng- Kiểm tra theo dõi hàng ngày.	<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>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hiện trạng ngày 03/04/2024 BPKT ghi nhận RCCB cấp nguồn máy xông khô phòng sauna nam bị Trip, BPKT đã kiểm tra ghi nhận rò điện trên các thanh điện trở của máy xông khô phòng xông khô sauna nam.	<p>Đề xuất BQT:</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>

	<p>Hiện tại đang tách các thanh điện trở hư hỏng để cho cư dân sử dụng</p> <p>- Ngày 26/07/2024 nhà cung cấp đã giao 12 thanh bộ điện trở cho máy xông hơi khô và thực hiện thay thế cho phòng sauna nam để phục vụ tiện ích cho cư dân sử dụng.</p> <p>➤ Hoạt động bình thường đến thời điểm hiện tại</p>	
Phần Xây dựng – Kiến trúc		
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>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>- Ngày 04/07 đến 08/07/2024 BPKT thực hiện sửa chữa gạch sàn cổng Giang Văn Minh bị bong tróc hư hỏng trong quá trình sử dụng để tránh gây ảnh hưởng đi lại của cư dân khi di chuyển qua các khu vực trên.</p> <p>- Đại diện BOC và BQLTN đã gửi lại snow công việc cho các nhà thầu và thông báo đến cư dân tham gia chào giá theo quy định,</p> <p>- Ngày 19/07/2024 đại diện BQL và BQT đã mở báo giá sửa chữa cho khu vực 02 phòng</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>sauna theo snow công việc đã gửi thông báo trước đó.</p> <p>Dự kiến đóng cửa 02 phòng sauna phục vụ sửa chữa từ ngày 30/07/2024 đến 17/08/2024 cho nhà thầu Cơ Điện Thuận Thành thực hiện công việc sửa chữa sauna theo kế hoạch</p> <p>Ngày 22/06, 11, 12, 16,17/07/2024 BPKT đã thực hiện sửa chữa xe đẩy rác của nhà rác tổng tháp 2, tháp 3, tháp 4 và tháp 5 thay 20 bánh xe cho xe đẩy rác, do hư hỏng bánh xe của xe đẩy rác làm rác ùn ứ tại các nhà rác chân tháp gây mùi hôi ảnh hưởng môi trường xung quanh</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 22, 23/07/2024 BPKT thực hiện sửa chữa cửa nhà rác trung tâm tại cổng An Phú để đảm bảo vận hành</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	Hệ thống chữa cháy khối đế P1-T4 - Kiểm tra vệ sinh bơm bù áp - Kiểm tra đồng hồ áp suất - Kiểm tra hệ thống đường ống PCCC - Kiểm tra tủ điều khiển bơm chữa cháy. - Kiểm tra vệ sinh bơm điện không tải hàng tuần. - Kiểm tra vệ sinh Y lọc bơm chữa cháy - Vệ sinh tổng thể phòng máy	13/07/2024	KTBQL	
2	Hệ thống máy phát điện: - Vệ sinh phòng máy phát điện. - Kiểm tra bộ sạc acquy cho MPĐ - Kiểm tra châm accu - Kiểm tra nước làm mát - Chạy không tải MPĐ 10 phút	10/07/2024	KTBQL	
3	Hệ thống xử lý nước thải: - Kiểm tra tình trạng van phao. - Kiểm tra tình trạng van khóa - Kiểm tra bơm chìm - Lấy mẫu nước đi xét nghiệm định kỳ	05, 12,19, 26/07/2024	Nhà thầu Vtech	
4	Hệ thống thang máy:	01 - 12/07/2024	Schindler	

STT	Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện	Ngày Thực Hiện	Đơn vị Thực Hiện	Ghi chú
	- Bảo trì định kỳ hàng tháng theo phạm vi HĐ			
5	Hệ thống điện MSB -Kiểm tra vệ sinh thiết bị, vệ sinh phòng máy. - Kiểm tra tình trạng hoạt động cầu chì, timer thời gian, bộ bảo vệ pha - Kiểm tra chiếu sáng, đèn exit, sự cố phòng máy.	11/07/2024	KTBQL	
6	Bảo trì hệ thống phòng bơm sinh hoạt 5 tầng P1-T4 -Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển - Kiểm tra đèn báo, nút nhấn - Kiểm tra sơn lại các mặt vít khớp nối rỉ sét - Kiểm tra vệ sinh Y lọc bơm	13/07/2024	KTBQL	
7	Bảo trì hệ thống phòng bơm tầng mái (bơm chữa cháy, bơm tăng áp sinh hoạt) -Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển - Kiểm tra timer, đèn báo, nút nhấn	27, 29/07/2024	KTBQL	
8	Bảo trì hệ thống PA, camera phòng FCC - Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển - Kiểm tra tình trạng thiết bị, nguồn điện	09/05/2024	KTBQL	
9	Bảo trì hệ thống báo cháy - Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển, thiết bị - Kiểm tra tình trạng hoạt động của thiết bị	29/07-03/08/2024	NT Anh Nguyễn	

STT	Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện	Ngày Thực Hiện	Đơn vị Thực Hiện	Ghi chú
	<div>- Vệ sinh đầu báo khu vực căn hộ 5 tháp</div> <div>- Thay thế thiết bị hư hỏng đầu báo, modul...</div>			

A. DANH MỤC THIẾT BỊ KIỂM ĐỊNH ĐỊNH KỲ

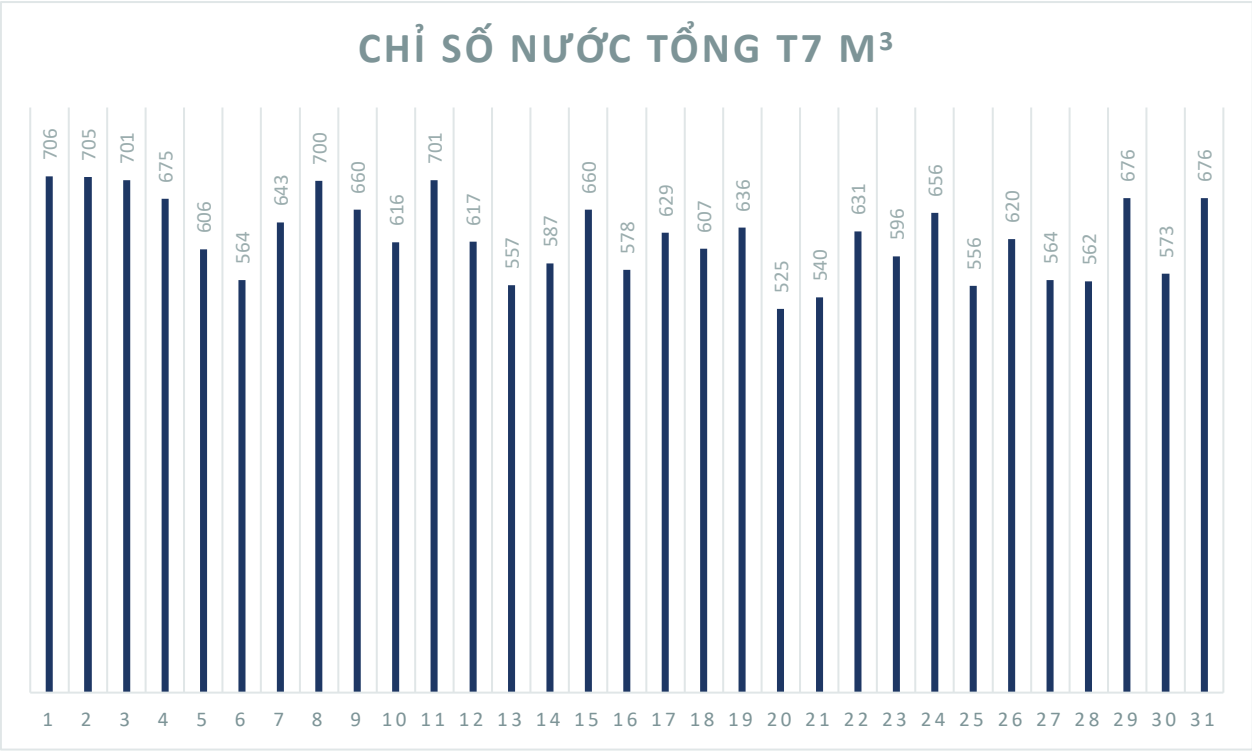
ST T	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà Thầu Thực Hiện
		Nội Dung	Số Kiểm Định	Ngày Cấp/Kiểm m Định	Ngày Hết Hạn	
1	Thang Máy	Giấy chứng nhận kết quả kiểm định thang máy	<div>- Tháp T1: từ số KĐ: 21/16-3811/KĐ26-23 đến 21/16-3814/KĐ26-23</div> <div>- Tháp T2: từ số KĐ: 21/16-3821/KĐ26-23 đến 21/16-3824/KĐ26-23</div> <div>- Tháp T3: từ số KĐ: 21/16-3831/KĐ26-23 đến 21/16-3834/KĐ26-23</div> <div>- Tháp T4: từ số KĐ: 21/16-3841/KĐ26-23 đến 21/16-</div>	29/03/2023	29/03/2025	Công ty cổ phần An toàn Kiểm Định 6

ST T	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà Thầu Thực Hiện
		Nội Dung	Số Kiểm Định	Ngày Cấp/Kiểm m Định	Ngày Hết Hạn	
			3844/KĐ26-23 - Tháp T5: từ số KĐ: 21/16-3851/KĐ26-23 đến 21/16-3854/KĐ26-23 - Thang máy OFFICE PL28 số KĐ: 21/16-3883/KĐ26-23			
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 KĐKTA T và TVXD- INCOSA F
3	Nước Sinh Hoạt	Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại bể tầng mái	KT3-01718AVS4/2 KT3-01718AVS4/3 KT3-01718AVS4/4 KT3-01718AVS4/5 KT3-01718AVS4/6	12/17/2024		Trung tâm kỹ thuật tiêu chuẩn đo lượng chất lượng 3 (QUATES T 3)

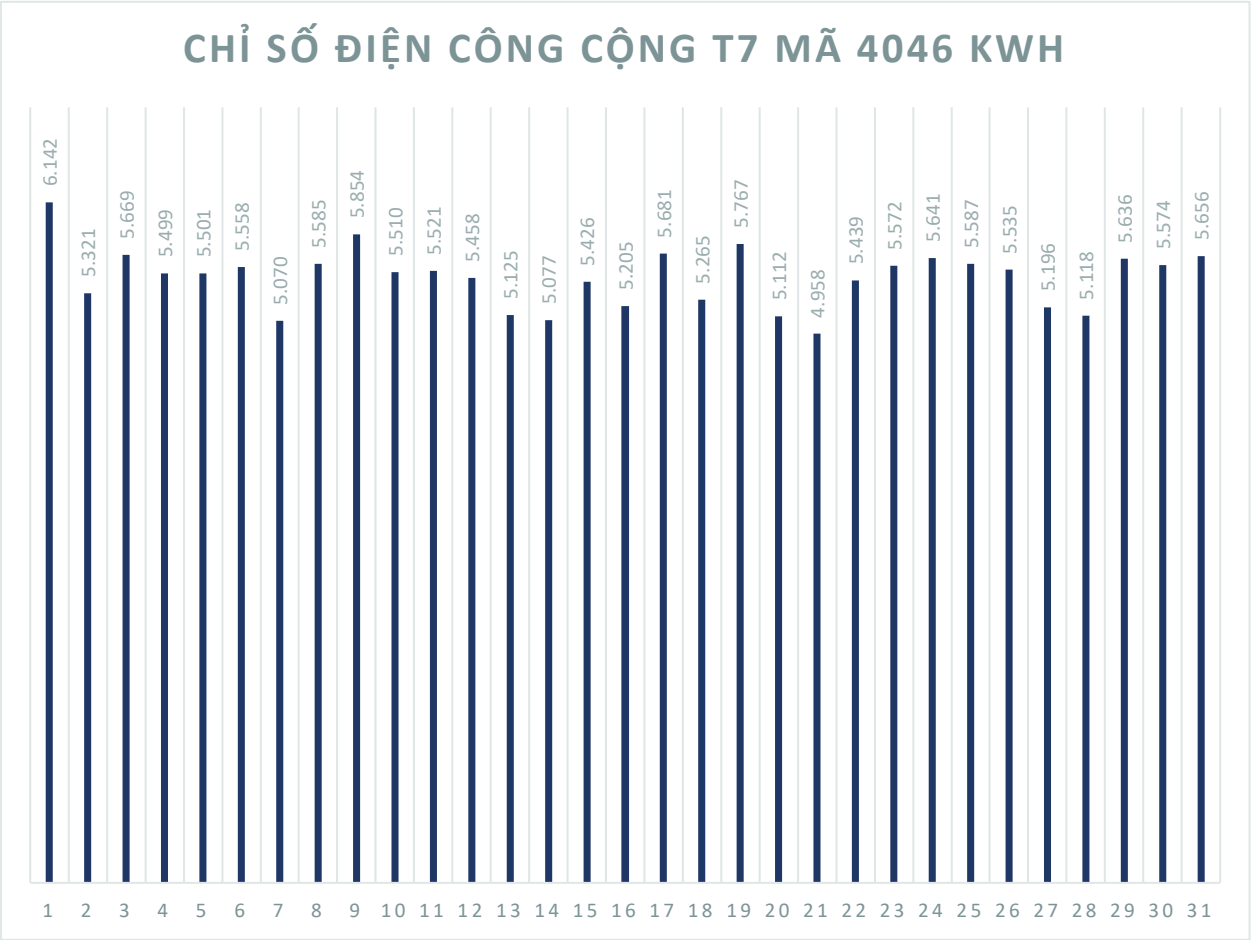
ST T	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà Thầu Thực Hiện
		Nội Dung	Số Kiểm Định	Ngày Cấp/Kiểm m Định	Ngày Hết Hạn	
		Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại tầng căn hộ	KT3-01718AVS4/7 KT3-01718AVS4/8 KT3-01718AVS4/9 KT3-01718AVS4/10 KT3-01718AVS4/11			
		Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại bể ngầm	KT3-01718AVS4/1			
4	Nước Hồ Bơi	Phiếu kết quả thử nghiệm	KT3-00084CMT4	17/05/2024		Trung tâm kỹ thuật tiêu chuẩn đo lường chất lượng 3 (QUATEST 3)
5	Xử Lý Nước Thải	Phiếu kết quả thử nghiệm	600-06/24-5.8/KQPT	14/06/2024		Trung tâm Công nghệ môi trường COSHET

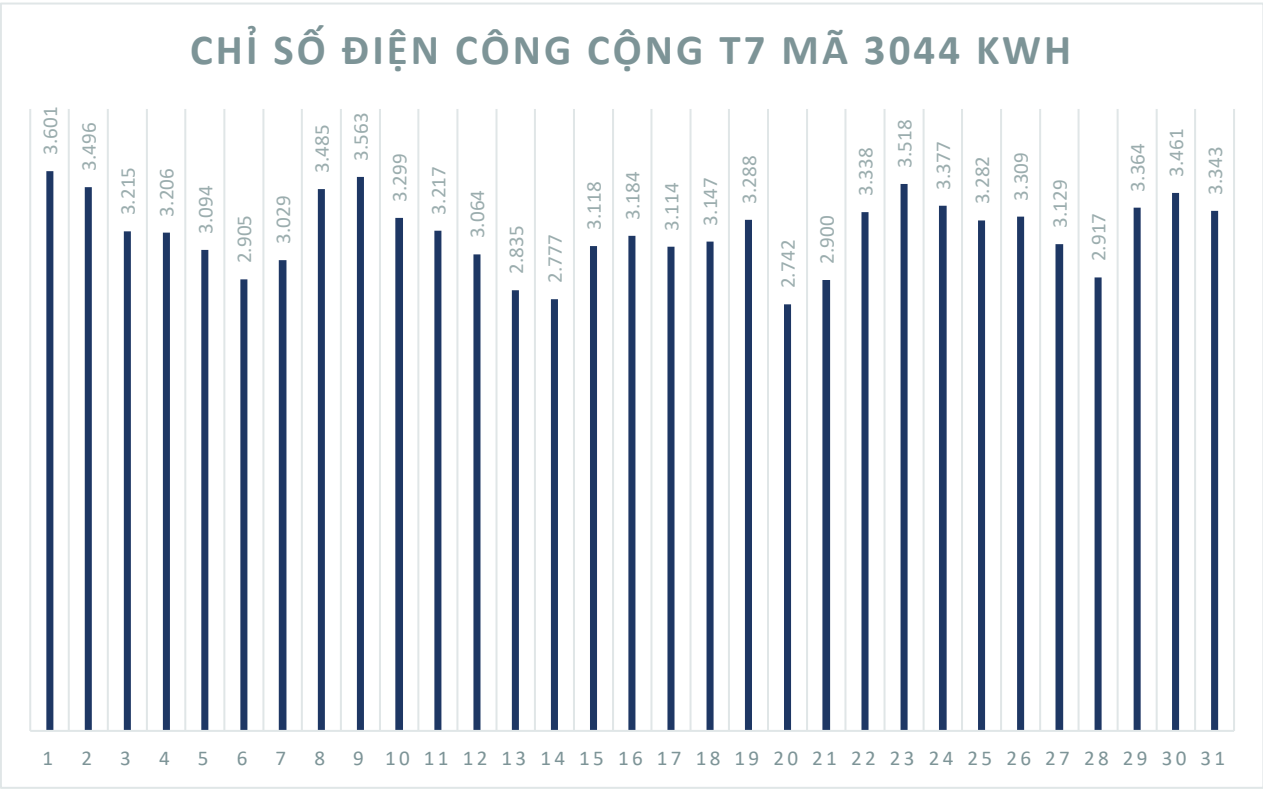
C. GIÁM SÁT NĂNG LƯỢNG

1. Chỉ số năng lượng hàng ngày

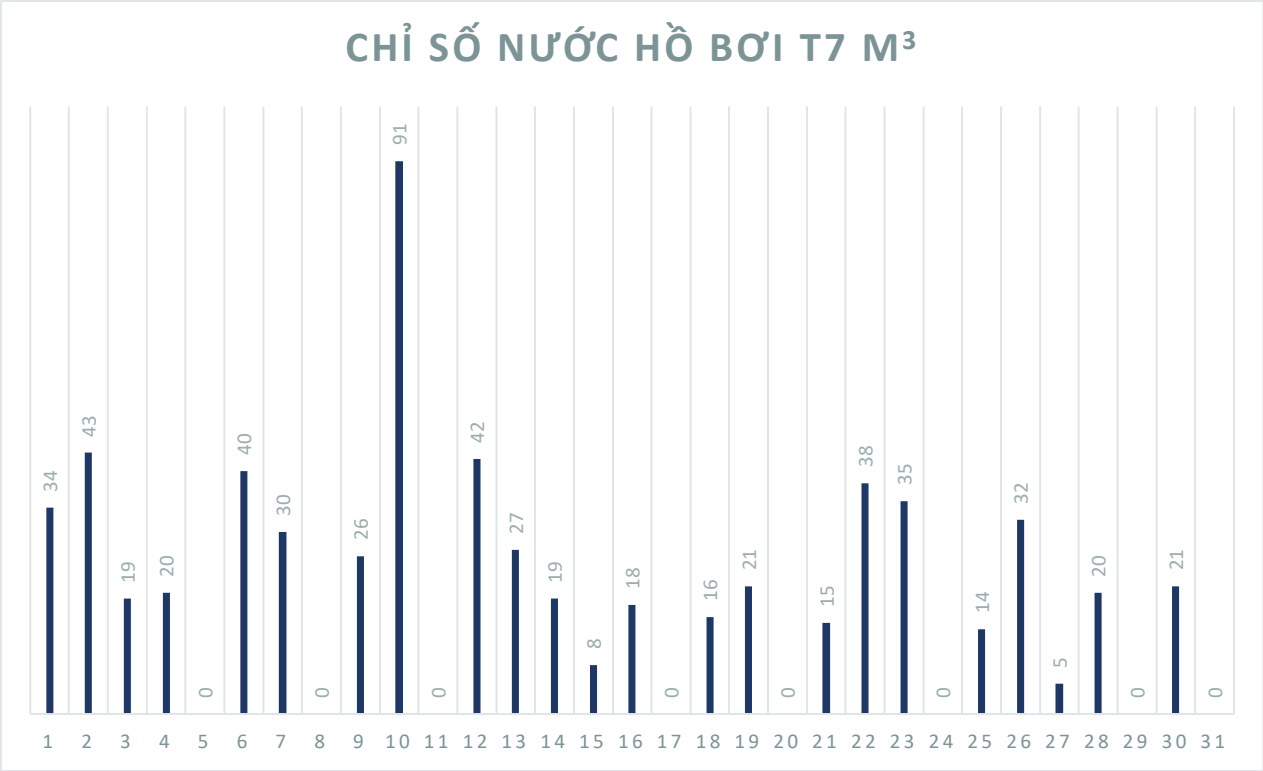


❖ Đồng hồ đo đếm chỉ số sử dụng nước sinh hoạt tại tòa nhà



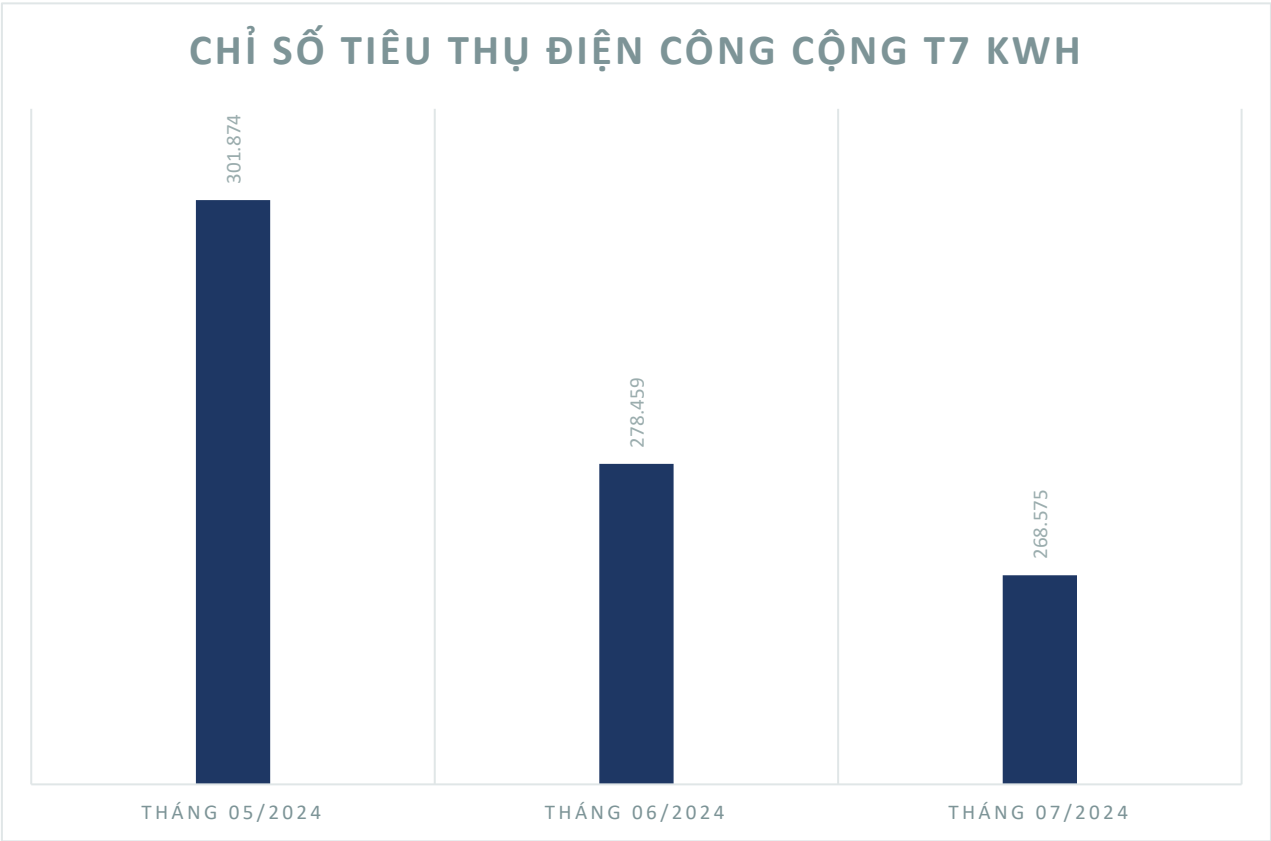
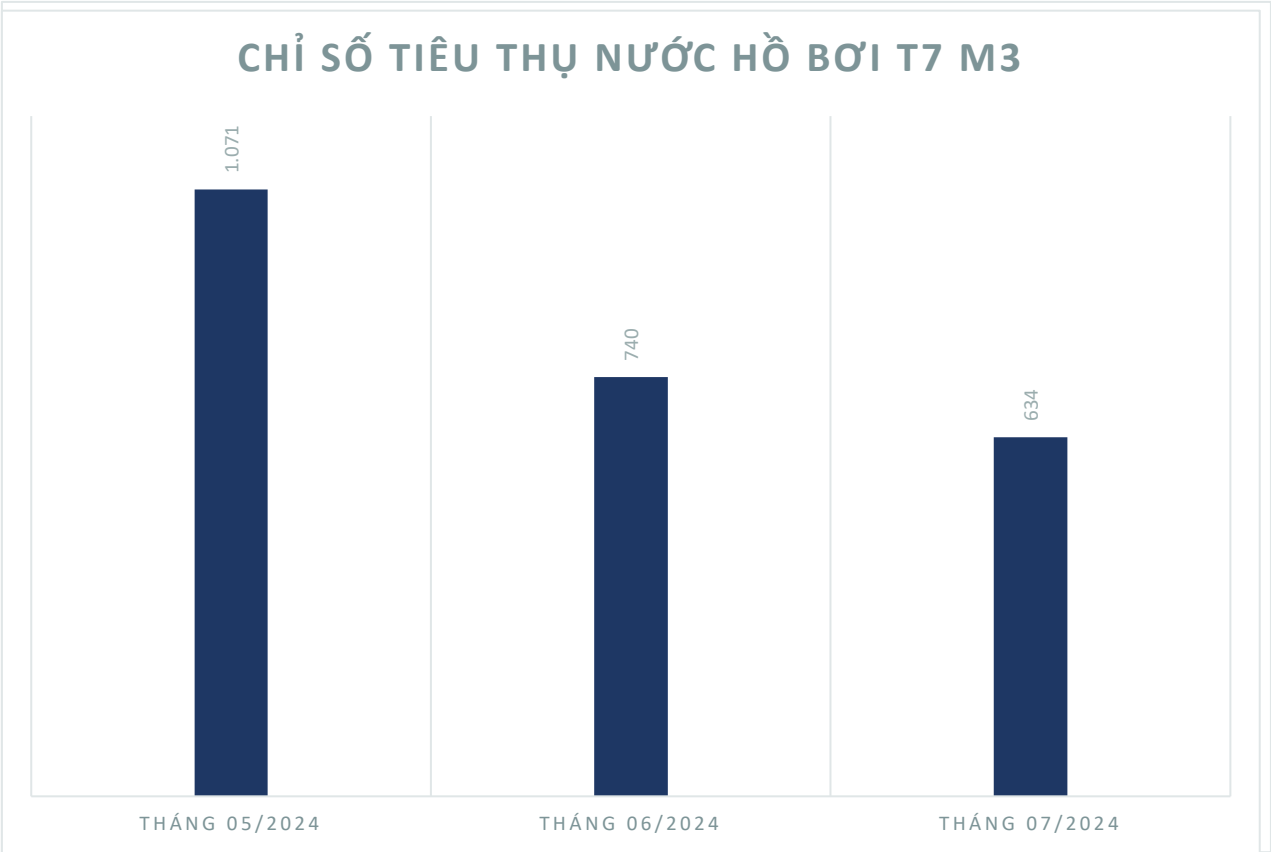


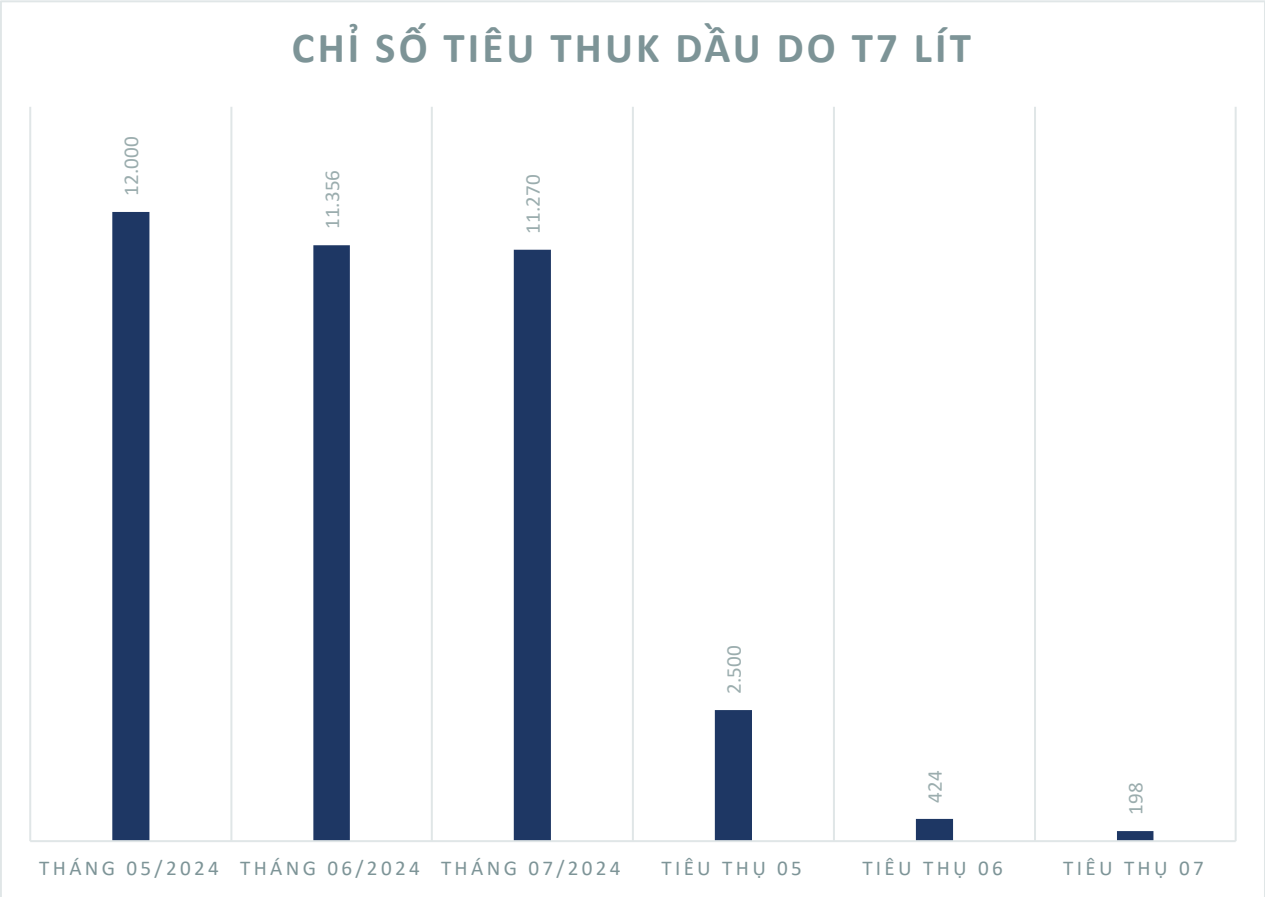
❖ Đồng hồ đo đếm cho khu vực công cộng tòa nhà The Vista An Phú hiện hữu.



❖ Đồng hồ nước cho khu vực hồ bơi

2. Chỉ số năng lượng tháng





D. BÁO CÁO VẬT TƯ TIÊU HAO KỸ THUẬT

1. Vật tư tiêu hao vận hành kỹ thuật

Tháng 07/2024							
STT	Vật Tư	ĐVT	Tồn Đầu Tháng	Nhập	Xuất	Cuối Kỳ	Ghi Chú
1	Đèn led âm trần 15W	Cái	66	0	26	40	
2	Balat 36W philips	Cái	0	0	0	0	
3	Rơ le áp suất	Cái	0	0	0	0	
4	Đèn Led búp 9W	Cái	3	0	3	0	
5	Đèn Philips 6,5W	Cái	29	0	0	29	
6	Silicon trong	Chai	0	0	0	0	
7	Silicon đục	Chai	0	0	0	0	
8	Silicon đen	Chai	0	0	0	0	
9	Domino nhựa	Bịch	1	0	0	1	
10	Lưỡi đá cắt đá	Cái	2	0	0	2	
11	Lưỡi cắt sắt	Cái	2	0	0	2	
12	Lưỡi đá mài	Cái	1	0	0	1	
13	Cao su non	Cuộn	25	0	0	25	

Tháng 07/2024							
STT	Vật Tư	ĐVT	Tồn Đầu Tháng	Nhập	Xuất	Cuối Kỳ	Ghi Chú
14	Băng keo điện	Cuộn	21	0	0	21	
15	Băng keo điện chống nước	Cuộn	2	0	0	2	
16	Keo dán sắt	Chai	2	0	0	2	
17	Chì Hàn	Cuộn	1	0	0	1	
18	Keo dán ống PVC	Lọ	1	0	0	1	
19	Kẽm buộc 1 ly	Kg	8	0	0	8	
20	Kẽm buộc 3 ly	Kg	8	0	0	8	
21	Dây rút 20cm	Bịch	5	0	0	5	
22	Dây rút 30cm	Bịch	5	0	0	5	
23	Đầu bắn vít	Cái	10	0	0	10	
24	Sơn đen	Kg	1	0	0	1	
25	Sơn chống rỉ đỏ	Kg	2	0	0	2	
26	Sơn chống rỉ xám	Kg	0	0	0	0	
27	Lưỡi cưa sắt	Cái	10	0	0	10	
28	Van 1 chiều DN80	Cái	2	0	1	1	
29	Van tay gạt DN80	Cái	3	0	0	3	
29	Đèn 1w vàng	Cái	10	0	0	10	
30	Đèn 1w trắng	Cái	8	0	0	8	

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 ² (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 dù 30mm	Kg	2	
19	Keo dán gạch dưới nước Antiwa UW (150g)	Bộ	1	

4.3 KẾ HOẠCH THÁNG TIẾP THEO 01/08/2024 - 31/08/2024)

STT	HẠNG MỤC	PIC	Tần suất	Tháng	THÁNG 8			
				Tuần	1	2	3	4
A	HỆ THỐNG KỸ THUẬT	Kỹ Thuật			0			
A.1	HỆ THỐNG ĐIỆN	Kỹ Thuật			0			
A.1.1	Máy phát điện dự phòng				0			
1.1	Kiểm tra thông số vận hành màn hình hiển thị.	Kỹ thuật	Ngày	D	48	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
1.5	Vệ sinh kiểm tra nước làm mát máy	Kỹ thuật	Tuần	W	48	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
1.9	Kiểm tra mực nhiên liệu (dầu Diesel)	Kỹ thuật	Ngày	D	48	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			
A.1.2	Tủ Phân phối Điện chính (MSB)	Kỹ Thuật			0			
2.1	Vệ sinh phòng điều khiển,	Kỹ thuật	Quý	Q	4			
2.2	Kiểm tra tiếp điểm nối đất thiết bị.	Kỹ thuật	Quý	Q	4			
2.3	Kiểm tra Siết chặt Bulon của busbar, đầu cose và thiết bị máng hệ thống.	Nhà thầu	Năm	Y	1			
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				
2.10	Kiểm tra tình trạng gỉ sét (son lại nếu cần)	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
2.11	Đo kiểm tra định kỳ hệ thống nối đất	Nhà thầu	Năm	Y	1				
A.1.3	Hệ thống chiếu sáng, đèn khẩn, đèn thoát hiểm	Kỹ Thuật			0				
3.1	Kiểm tra và thay thế đèn hư, không sáng	Kỹ thuật	Ngày	D	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			Q	
A.2	HỆ THỐNG QUẠT TẠO ÁP/THÔNG GIÓ, ĐIỀU HÒA HÒA KHÔNG KHÍ	Kỹ Thuật			0				
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				
A.3	HỆ THỐNG CẤP NƯỚC SINH HOẠT	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm định chất lượng nước sinh hoạt	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2				
2	Kiểm tra vệ sinh hồ nước ngầm, mái	Kỹ thuật	Năm	Y	1				
3	Kiểm tra tình trạng hoạt động bơm nước sinh hoạt	Kỹ thuật	Ngày	D	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	Q			
7	Kiểm tra khớp nối mềm,tiếng ồn,độ rung.	Kỹ thuật	Quý	Q	4	Q			
8	Kiểm tra tình trạng bơm tăng áp tầng mái	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
9	Kiểm tra tình trạng hoạt động bộ UV và bộ lọc tinh tháp 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	Q			
11	Kiểm tra tình trạng van một chiều	Kỹ thuật	Quý	Q	4	Q			
12	Kiểm tra tình trạng van tầng.	Kỹ thuật	Tháng	M	12	M			
A.4	HỆ THỐNG NƯỚC THẢI	Kỹ Thuật			0				
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				
7	Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bom.	Nhà thầu	Quý	Q	4				
8	Kiểm tra tình trạng van khóa.	Nhà thầu	Quý	Q	4				
9	Hút bể phốt	Nhà thầu	Năm	Y	1				
10	Hút mỡ bể tách mỡ	Nhà thầu	Năm	Y	1				
A.5	HỆ THỐNG THU LÔI CHỐNG SÉT	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra đèn không lưu, kim thu sét	Kỹ thuật	Tuần	W	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				
A.6	HỆ THỐNG PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	Kỹ Thuật			0				
A.6.1	Hệ thống báo cháy	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra chuông hệ thống báo cháy.	Kỹ thuật	Tháng	M	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				
4	Kiểm tra nút nhấn khẩn.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2				
5	Kiểm tra hoạt động của tủ báo cháy FACP.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2				
A.6.2	Hệ thống chữa cháy	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra vệ sinh,vận hành bơm điện.	Kỹ thuật	Tháng	M	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		Q		
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	
A.7	HỆ THỐNG THANG MÁY	Kỹ Thuật			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
A.8	HỆ THỐNG CAMERA QUAN SÁT-ACCESS CONTROL	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra nguồn UPS cung cấp cho camera.	Kỹ thuật	Quý	Q	4				Q
2	Kiểm tra tình trạng lưu dữ liệu .	Kỹ thuật	Quý	Q	4				Q
3	Kiểm tra vị trí, vệ sinh ống kính camera, hộp bảo vệ	Kỹ thuật	Quý	Q	4				Q
4	Kiểm tra vệ sinh màn hình chính, đầu ghi	Kỹ thuật	Tuần	W	48	W	W	W	W
5	Kiểm tra tình trạng làm việc tủ điều khiển, đầu đọc thẻ	Kỹ thuật	Tháng	M	12		M		
A.9	HỆ THỐNG BMS	Kỹ Thuật			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		Q		
A.10	HỆ THỐNG BÃI XE THÔNG MINH	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra nguồn cấp	Kỹ thuật	Tháng	M	12		M		
2	Vệ sinh máy tính, kiểm tra chặm dầu trực Barrie	Kỹ thuật	Tháng	M	12		M		

A.11	HỆ THỐNG HỒ BƠI-HỒ CẢNH	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm định chất lượng nước hồ bơi	Nhà thầu	Năm	Y	1				
2	Vệ sinh hút cặn, vớt rác nổi, và test nước	Kỹ thuật	Tuần	W	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			
A.12	HỆ THỐNG ỐNG TRỤC RÁC	Kỹ Thuật / Vệ sinh			0				
1	Kiểm tra tình trạng tay nắm cửa, cửa trục rác.	Kỹ Thuật	6 Tháng	2Q	2				
2	Kiểm tra thiết bị kỹ thuật phòng trục rác, phòng rác trung tâm	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q	2				
3	Kiểm tra vệ sinh ống trục rác	Vệ Sinh	Quý	Q	4				

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 như sau:

5.1 TÌNH HÌNH SỬ DỤNG CYHOME TẠI DỰ ÁN

Stt	Hạng mục	Số liệu
1	SL căn hộ tại dự án	750
2	SL cư dân tại dự án	3215
3	SL cư dân sử dụng Cyhome	890
4	Tỷ lệ % cư dân sử dụng Cyhome	27%

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	39
2		Đã xử lý	39
3		Đang theo dõi	00
4	Yêu cầu hỗ trợ	SL tổng yêu cầu hỗ trợ	55
5		Đã xử lý	45
6		Đang theo dõi	25

Thông tin chi tiết như sau:

ST T	NỘI DUNG PHẢN ÁNH	Căn hộ	Cư dân	HƯỚNG GIẢI QUYẾT CỦA BQL
1	Xe đậu sai quy định ngay của quẹo P2 (mặc dù để đèn nhan) nhưng rất nguy hiểm cho xe sau chạy khúc cua tới.	T5-06-04	PHẠM ĐĂNG HÙNG	BQLTN đã nhận thông tin và phối hợp với các bộ phận liên quan để xử lý hoàn tất cho cư dân
2	Tôi xin phản ánh về nhà trên lầu của nhà 12b08: xin góp ý giảm nhẹ nhàng sau 22h. Nhà tôi có cụ già 85 tuổi và vợ chồng tôi lớn tuổi khó ngủ. Phía trên luôn có tiếng lục cục lớn và bước chân rất mạnh vào giờ khuya lúc mọi người đang ngủ. Xin BQL góp ý giúp chúng tôi. Xin chân thành cảm ơn!	T5-12B-08	HOÀNG PHƯƠNG THẢO	

3	Yêu cầu ban quản lý không gửi lịch họp vào giờ chót như thế. Lịch họp cần được gửi trước ít nhất ba ngày để cư dân còn sắp xếp	T3-12B-02	PHẠM NGỌC TRÂM	
4	Yêu cầu BQL làm lại quy trình xử lý thẻ không đi được thang máy. Trước đây thời Savills và Nozomi, khi thẻ từ vẫn đi được các thang máy, chỉ 1 hoặc 2 thang không sử dụng được thì chỉ cần báo BQL, BQL sẽ tự xử lý vấn đề này mà không cần cư dân phải đưa thẻ từ. Dữ liệu thẻ từ của căn hộ đã có, chỉ cần chuyển qua thang máy ko sử dụng được là xong. Hiện tại nhà tôi 4 thẻ từ đều không sử dụng được thang tải, báo BQL thì BQL yêu cầu đưa 4 thẻ này cho BQL ít nhất 1 ngày để sửa lỗi, như vậy là quá bất tiện cho cư dân. Cả 4 thẻ ko sử dụng được thang tải chứng tỏ lỗi nằm ở hệ thống không phải lỗi thẻ từ, vì thẻ vẫn dùng đc các thang khác.	T2-12-05	PHAN HOÀI NAM	
5	Lầu 3 tháp 4 tình trạng nước từ ống cống vọt lên lênh láng vào ướt cả nhà cư dân. Tình trạng này đã xảy ra nhiều lần và đã báo BQL nhưng không thấy cải thiện tình hình. Nếu nước tràn vào thang máy dẫn đến hư thang máy thì ai là người bỏ tiền ra sửa và ai là người chịu cực khổ do không có thang di chuyển.	T4-02-04	VŨ KIM ANH	
6	one of the cycling machine in the gym, the seat cannot be adjusted. it has been broken for a long while. please repair it.	T2-12-06	CHOY WAI MAN	
7	Unresolved request but closed on Cyhome. Kính mong BQL cho xử lý chống thấm trong tháng 7 này, phản ánh đã được tạo ngày 7/6/24, chống thấm chưa được xử lý nhưng phản ánh đã được đóng trên Cyhome,	T3-3a-01	NGUYỄN THỊ BẢO ANH	

	please see attached and videos sent to Management Office's Zalo account.			
8	water fee payment	T3-09-08	YIU SAU SHING JOSEPH	
9	<p>Đề nghị BQL active lại quy trình quản lý và phân phối thư cho cư dân. Theo luật an ninh mạng, số đth không được phép in lộ ra ngoài phong bì thư nếu người nhận chưa cho phép. Các BQL trước đây khi nhận thư đều thông báo cư dân qua email điện thoại, sau đó họ gửi thư vào hộp thư của cư dân.</p> <p>Hiện tại, BQL không thông báo gì, người gửi cũng ko gọi điện được nên cư dân có rất nhiều thư không được giao hoặc cư dân xuống lấy thì quá trễ.</p> <p>Như hôm nay tôi xuống lấy thư, phát hiện có 2 thư được gửi từ tháng 3 và tháng 4/2024, và 1 thư từ 20/06, làm ảnh hưởng nhiều đến công việc và cơ hội của tôi</p>	T2-12-05	PHAN HOÀI NAM	
10	<p>Yêu cầu xóa nợ nước 262.020 vnd.</p> <p>Vì sao phản ánh của tôi về vấn đề này đã đóng từ lâu và tôi cũng đã nhắc nhở nhiều lần qua vista hotline nhưng đến nay tôi vẫn thấy thông báo tôi vẫn còn nợ 262.020 vnd?</p>	T2-12-05	PHAN HOÀI NAM	
11	nhờ kỹ thuật lên hỗ trợ kiểm tra gấp trong sáng nay	T3-15-06	NGUYỄN THỊ THÚY NGỌC	
12	Em ơi, em cho kỹ thuật giúp sửa lại cái intercom nhà anh với vì nó ngưng hoạt động rồi. Anh cảm ơn em. Nếu dc thì thứ hai tuần sau em cho kỹ thuật xem sửa giúp anh.	T5-23-04	NGUYEN AN DUY	
13	the water pressure is too high in the washroom. please send someone to check now.	T4-08-06	KUPPUSA MY JAYANTH	

14	Wifi hồ bơi từ mấy tuần nay bị lỗi ko vào được; trước đây cũng bị và có anh Danh (trưởng kỹ thuật) tách riêng đường truyền thì đã khắc phục được hơn nửa năm; gần đây mới bị lại.	T5-06-04	PHẠM ĐĂNG HÙNG
15	hi. this is t4 905.I have transferred the water fee and management fee to the new account number. Please check. thank you always. have a nice day.	T4-09-05	YOUN RAM (MARY)
16	Phí dịch vụ tháng 7 chị đã đóng từ giữa tháng, BQL check lại	T1-3A-01	LÃ PHƯƠNG LINH
17	Kính gửi BQL chung cư Vista, Hiện tại phòng Master căn hộ T4-2203 bị ngấm nước từ Trần xuống rất mất vệ sinh và nguy hiểm sập trần. Đề BQL cho kiểm tra và yêu cầu chủ hộ tầng trên khắc phục gấp. Trân trọng Hoàng Điệp	T4-22-03	ĐẶNG HOÀNG ĐIỆP
18	hi, I like to have the residence confirmation letters(Tam Tru) for my kids and myself. can I pick them up today?	T2-17-06	SHIN CHAE YEON
19	Ban quản lý vui lòng chú ý vấn đề Chó ỉa bậy và mùi hôi thối nồng nặc xung quanh the vista	T3-12B-02	PHẠM NGỌC TRÂM
20	nha 20.01A bị nhỏ nước giọt giọt từ trên trần xuống, vị trí phòng ngủ master nhỏ ngay lối vào toilet. đề nghị toà nhà cho kiểm tra gấp, có thể căn tầng trên quên khoá nước? tôi gọi hotline không được	T3-06-02	PHAN THỊ KHÁNH QUỲNH
21	water supply not coming	T4-23-02	MADAN SHREYASI
22	BQL vui lòng bỏ dấu gạch giữa STK NH để cư dân tiện sử dụng. mình quét QR NH ko nhận số này.	T3-07-06	TRƯƠNG MINH THÔNG

23	<p>Hi!</p> <p>We wanted to check if we can book the barbecue area and the multi purpose hall for 20,21,22 Sep for an event.</p> <p>This event is like a fun festival event like a bazaar where we will exhibit and sell some Indian clothing, accessories, have games, sell some food.</p> <p>Kindly let us know if we can book the areas of the barbecue and multi purpose hall for such an event.</p> <p>Look forward to your revert.</p> <p>Thank you</p>	T5-11-01	MANEK MILI APURVA	
24	<p>Ngày hôm nay 7h30, 23.7.2024 tầng 3 tháp 4 nước tiếp tục tràn từ cống lên hành lang và trong nhà .</p> <p>Đã nhiều lần báo cáo BQL tình trạng này. Yêu cầu BQL và BQT có câu trả lời nguyên nhân và cho cư dân biết hướng xử lý tình trạng nước trào này, tránh trường hợp nước tràn qua thang máy gây hư hỏng thang máy và tràn vào nhà gây hư hỏng đồ đạc trong nhà</p>	T4-02-04	VŨ KIM ANH	

5.3 CÔNG TÁC KIỂM SOÁT CHẤT LƯỢNG TẠI DỰ ÁN

STT	Hạng mục	Mô tả hiện trạng	Đề xuất	Ghi chú
I	Triển khai Tài liệu vận hành:			
1	Bố trí folder tham khảo cho CBNV	Đã thực hiện và duy trì. Hiện đang lưu trữ tại VP BQL		
2	Đào tạo tài liệu vận hành	Đã thực hiện. Lễ tân đã được trang bị đầy đủ hồ sơ, biểu mẫu để hỗ trợ Cư dân		

STT	Hạng mục	Mô tả hiện trạng	Đề xuất	Ghi chú
3	Đề xuất chỉnh sửa/bổ sung (nếu có)	Không		
III	Công tác tự kiểm soát chất lượng tại Dự án	<div>- Kiểm tra CLDV dự án hàng ngày.</div> <div>- Chẩn chỉnh trang phục, tác phong, ngôn phong của nhân viên dịch vụ.</div> <div>- Yêu cầu có hình ảnh điểm danh, chào ca hàng ngày, hình ảnh thực hiện và hoàn tất công việc.</div> <div>- Có các buổi đào tạo chuyên môn cho nhân viên định kỳ.</div> <div>- Các đơn vị phải thực hiện báo cáo định kỳ theo yêu cầu từ BQL.</div>		

5.4 BÁO CÁO THỰC HIỆN KẾ HOẠCH VẬN HÀNH TRONG THÁNG



Stt	Nội dung công việc	BP/Người phụ trách	Ngày hoàn thành	Tình trạng thực hiện
1	Soạn thảo và trình ký các hợp đồng dịch vụ đến hạn Chuyển đổi mô hình hợp đồng 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

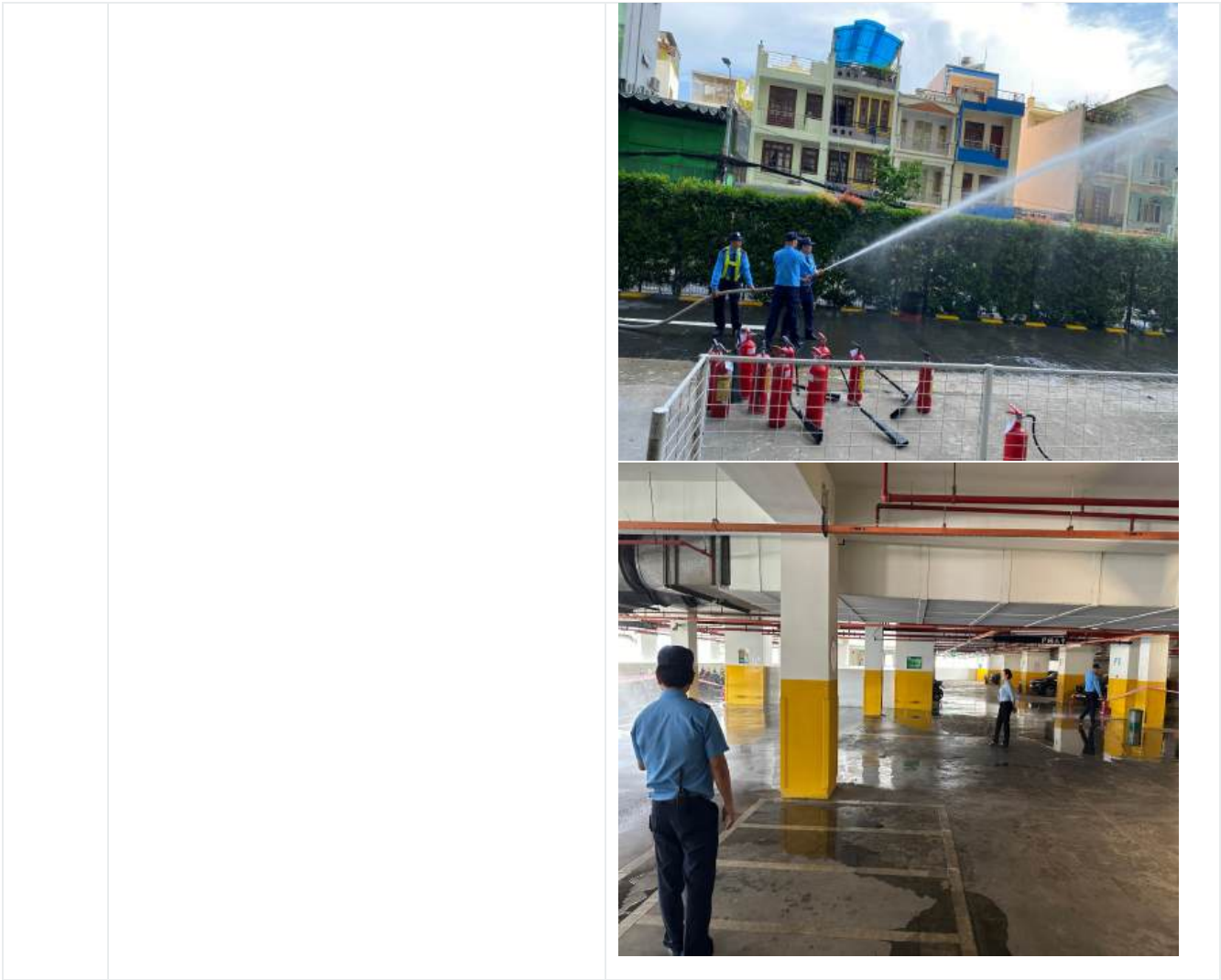
5.5 KẾ HOẠCH VẬN HÀNH THÁNG TIẾP THEO (Từ ngày 01/08/2024 – 30/08/2024)





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

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

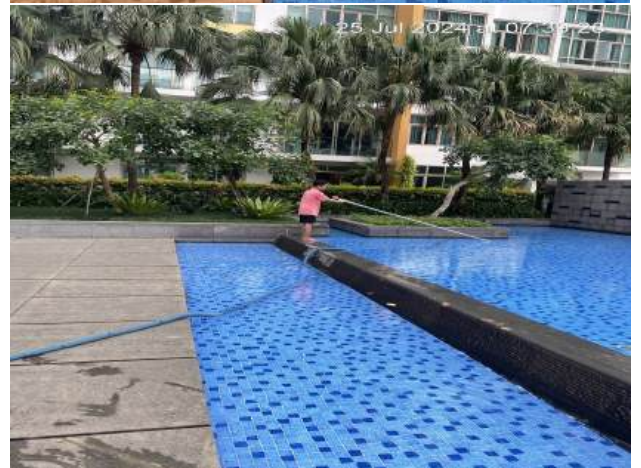
- Từ ngày 01/07/2024 – 31/07/2024

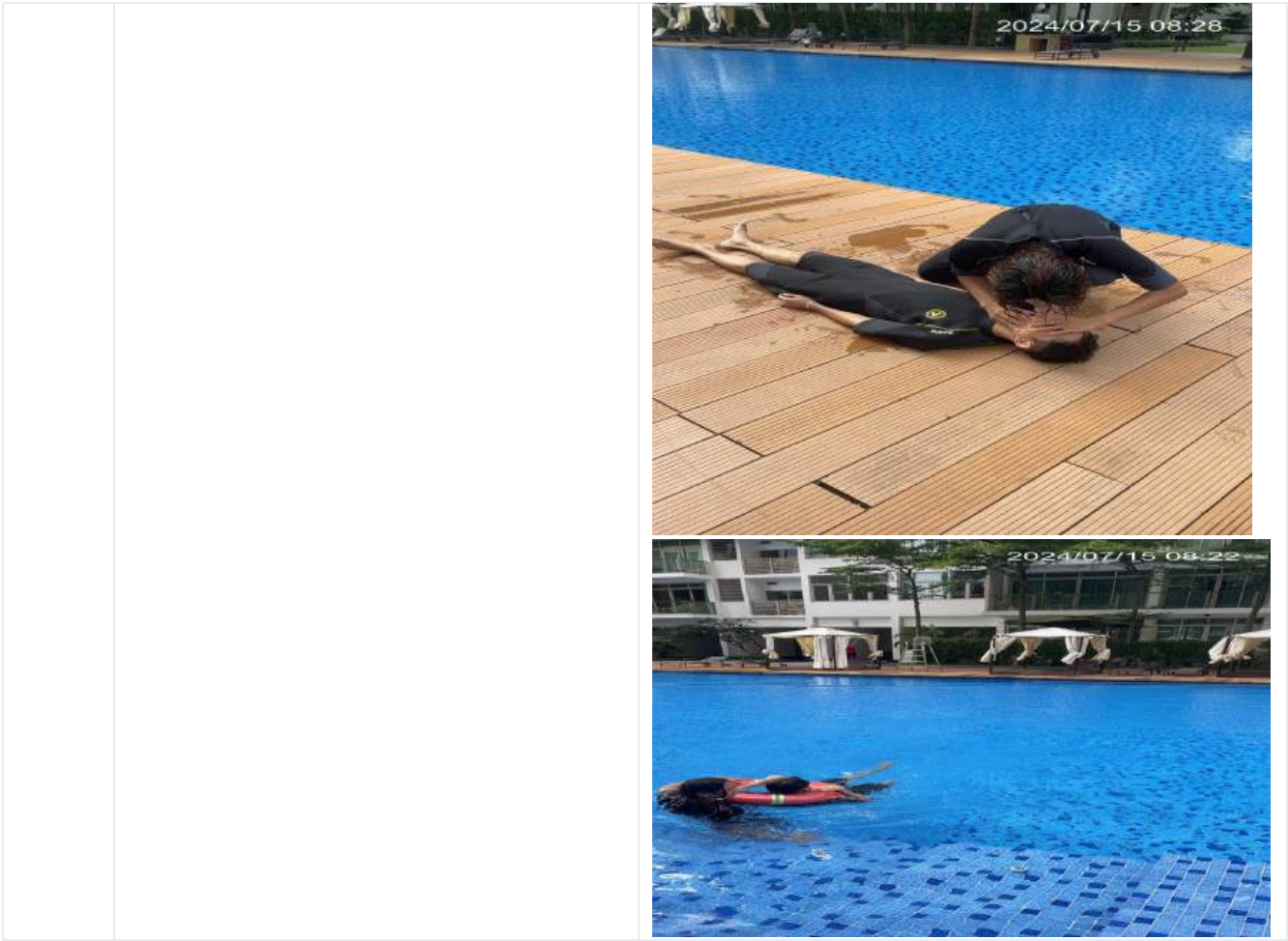
Stt	Nội dung	Hình ảnh
1	<div>- Hướng dẫn công tác pccc nội bộ cho nhân viên bảo vệ</div> <div>- Nhà thầu hướng dẫn cứu hộ thang máy</div> <div>- Phối hợp với kỹ thuật test báo cháy bãi xe.</div>	<div></div> <div></div>





<div>2</div> <div><div>- Tổng vệ sinh phòng gym/yoga</div><div>- Vệ sinh các mương thoát nước khu tiện ích</div><div>- Lau mạng nhện bãi xe</div><div>- Đánh sàn phòng/sảnh mph</div></div>	<div><p>24/07/2024 15:25:01</p></div> <div><p>25/07/2024 09:41:12</p></div> <div><p>26-Jul-2024 15:40:35 GIÁM SÁT MỸ NHÂN</p></div> <div><p>20 Jul 2024 at 14:21:56 Căn Hộ The Vista An Phú TP. Thủ Đức GIÁM SÁT MỸ NHÂN</p></div>
---	---

- 3**
- Châm Clo đúng định lượng
 - Vệ sinh hồ bơi/ kiểm tra phòng máy
 - Đảm bảo an toàn khi cư dân sử dụng hồ bơi
 - Tập huấn cứu hộ cứu nạn hồ bơi định kỳ









<div>4</div>	<div><div>- Cắt tỉa hồng lộc/phát tài</div><div>- Cắt tỉa cảnh sứ</div><div>- Phun thuốc định kì cho cây xanh</div></div>	<div><div>28 Th7, 2024 22:04:41</div></div> <div><div>28 Th7, 2024 21:45:07</div></div>
--------------	---	--

		<div></div>
--	--	--

- 5
- Thu gom rác hằng ngày
 - Xử lý côn trùng các khu vực công cộng



	 
--	--

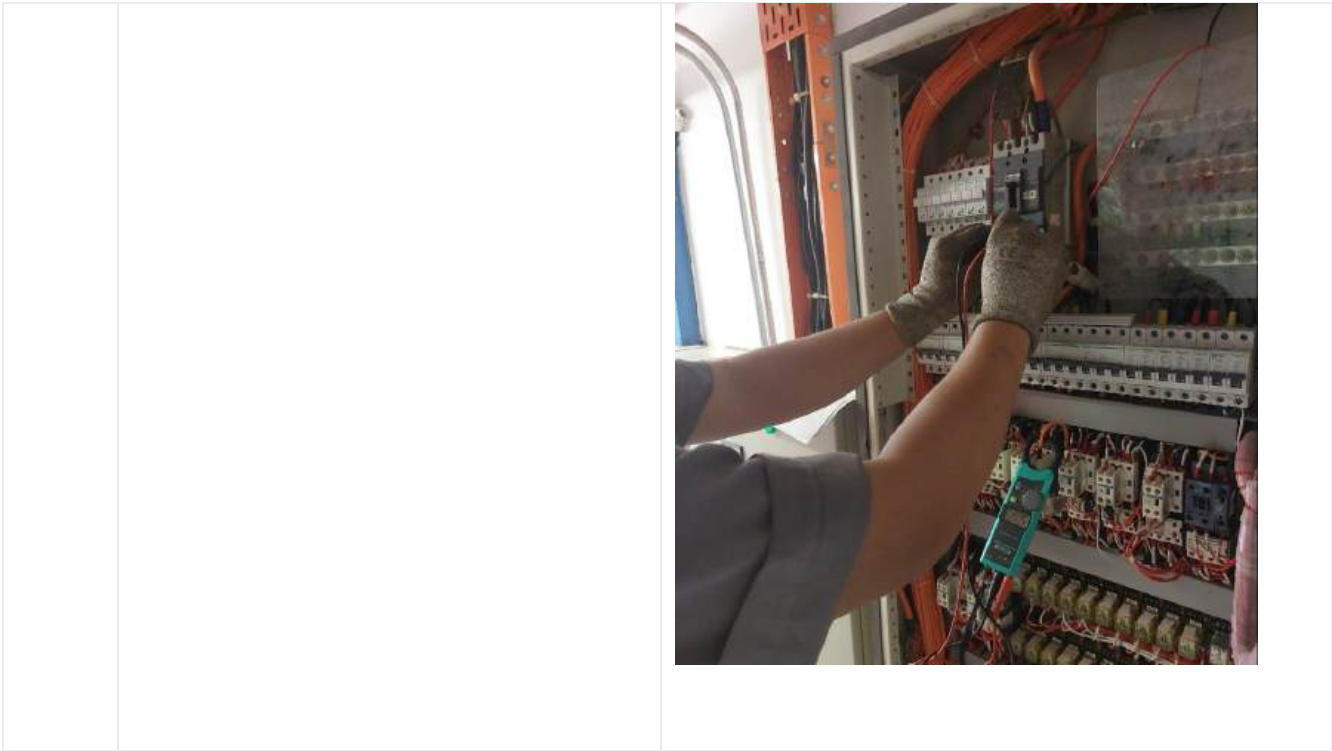
<p>2</p>	<p>Bảo trì định kỳ hệ thống PCCC</p>	<div></div>
----------	--------------------------------------	--

3 Bảo trì định kỳ HT tiếp địa và chống sét



4 Bảo trì HT tủ điện





VII. Báo Cáo Thu Chi, Công Nợ Dự Án

BÁO CÁO TÓM TẮT SỐ LIỆU TÀI CHÍNH

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

1. Tóm tắt thu – chi của Quỹ vận hành:
THÁNG 07 / NĂM 2024

STT / NO.	NỘI DUNG / CONTENT	SỐ TIỀN/ AMOUNT 31/07/2024 - BQT	SỐ TIỀN/ AMOUNT 31/07/2024 - CBRE
A	CHÈNH LỆCH CÁC KHOẢN ĐÃ THU VÀ ĐÃ CHI/ TOTAL OF COLLECTION & PAID AMOUNT (A) = (I) - (II)	(8,825,103,469)	1,966,193,187
I	TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ THU/ TOTAL OF COLLECTION	568,066,054	1,980,362,837
II	TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ CHI/ TOTAL OF PAID AMOUNT	4,893,169,523	14,169,650
1	Chi phí quản lý và hành chính/ Expenses for management and administration	1,387,963,804	34,650
2	Chi phí dịch vụ thuê ngoài và Bảo hiểm/ Expenses for Outsource service & Insurance	1,953,983,339	-

3	Chi phí vận hành bảo dưỡng hệ thống	137,219,212	-
4	Năng lượng/ Energy Consumption	1,104,204,093	-
5	Thanh toán hộ Quỹ bảo trì/ Payment on behalf of Sinking fund		
6	Chi trả tiền ký quỹ, cọc, tạm ứng/ Paid amount for Deposits, advance	266,742,601	14,135,000
7	Nghĩa vụ thuế của dự án/ Tax liabilities	43,056,474	
III	GỬI TIẾT KIỆM QUỸ VẬN HÀNH	4,500,000,000	
B	SỐ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN HÀNG ĐẦU KỲ/ Opening balance of petty cash & bank account	10,937,864,122	-
C	SỐ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN HÀNG CUỐI KỲ/ Closing balance of petty cash & bank account: (C) = (A)+(B)	2,112,760,653	1,966,193,187
D	CHênh LỆch CÁC KHOẢN CÒN PHẢI THU CƯ DÂN, KHÁCH HÀNG & PHẢI TRẢ NHÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ ĐẾN CUỐI THÁNG BÁO CÁO/ Closing balance variance of accounts receivable - accounts payable: (D) = (I) - (II)	(174,867,083)	998,392,158
I	TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI THU/ TOTAL OF ACCOUNTS RECEIVABLE	5,609,719,593	3,967,885,403
1	Phải thu các loại phí từ cư dân/ Accounts receivable from Residents	-	3,299,816,928
2	Phải thu các loại phí từ khách hàng/ Accounts receivable from Customer	351,648,476	-
3	Thu lại tiền quỹ vận hành từ TKVH Nozomi	1,685,677,238	-
4	Phải thu của khách hàng - Giảm khoản phải thu của khách hàng do tăng 200 căn không có BBĐCG phí T9/2021	486,999,364	-
5	Thu khác: Thu hoàn ứng	-	12,135,000
6	Thuế còn khấu trừ		
7	Phải thu khác - Công ty CBRE (bàn giao PQL và phí nước)	2,754,626,887	655,933,475
8	Chi phí trả trước bảo hiểm	-	-
9	Phải thu Phí nước tháng 6/2024 - TTTM, thẻ, bbq	330,767,628	
II	TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI TRẢ/ TOTAL OF ACCOUNTS PAYABLE	5,784,586,676	2,969,493,245
1	Phải trả chi phí quản lý và hành chính/ AP for management and administration item	1,202,684,502	693,323,632
2	Chi phí dịch vụ thuê ngoài và Bảo hiểm/ Cost of outsourced services and insurance	327,729,909	788,869,549
3	Phải trả chi phí năng lượng/ AP for Energy Consumption	-	439,142,758
4	Phải trả sửa chữa & bảo dưỡng/ AP for Repairs and Maintenance	82,328,520	18,711,000
5	Phải trả các khoản thanh toán hộ Quỹ bảo trì/ AP for Payment on behalf of Sinking fund	-	
6	Phải trả tiền ký quỹ, cọc & khoản chưa xác định/ AP for Deposits	3,707,176,182	1,029,446,306

6.1	Phải trả tiền ký quỹ, cọc	1,128,400,000	207,500,000
6.2	Cư dân chuyển khoản nhằm tài khoản	212,160,179	456,000
6.3	Cư dân đóng trước	4,387,539	490,722,678
6.4	Phải trả CTY NZM (cần trừ tiền mất xe và thuế phải trả)	886,962,781	
6.4	Phải trả hoàn covid	657,589,710	
6.5	Phải trả, phải nộp khác-CBRE (bàn giao PQL và phí nước)	664,221,427	
6.6	Doanh thu chưa thực hiện	153,454,546	
6.7	Phải trả khác (nước tháng 6/2024)		330,767,628
7	Nghĩa vụ thuế của dự án/ Tax liabilities	179,198,637	-
8	Dự phòng khó đòi	285,468,926	-
E	CHÊNH LỆCH NGUỒN TIỀN CẦN BỔ SUNG ĐẢM BẢO VẬN HÀNH:(E)=(D.II) - (C)	-	1,003,300,058

Chi tiết theo **BÁO CÁO TỔNG HỢP TÀI CHÍNH QUỸ VẬN HÀNH - THÁNG 07/2024** được duyệt đính kèm.

Kết luận: Dòng tiền tài khoản quỹ vận hành CBRE không đủ để vận hành.

Ngày :
.....
.....

Báo cáo bởi:

Ngày :
.....
.....

Duyệt bởi:

Ngày :
.....
.....

Duyệt bởi:

(ký tên)

(ký tên)

(ký tên)

BQL Dự án
CBRE Việt Nam

Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)

CĐT (CÔNG TY) / BQT (DỰ ÁN)