

# Báo Cáo Tháng 10/2024

---

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

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

# BÁO CÁO THÁNG – MONTHLY REPORT

Ngày : 31/10/2024

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 31/10/2024:

### 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	38/750

### 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
T4-0601	Chống thấm bồn tắm nằm	4,000,000	03/10/2024	03/09/2024	09/10/2024
T3-0302	Sơn dặm căn hộ	3,000,000	03/10/2024	03/10/2024	04/10/2024
T2-0605	Sơn nước Vệ sinh công nghiệp	5,000,000	07/10/2024	08/10/2024	17/10/2024

	Vận chuyển, lắp đặt nội thất				
T5-1201	Thay đá bếp Thay cánh tủ bếp Vệ sinh hoàn thiện	3,000,000	08/10/2024	09/10/2024	19/10/2024
T1-2304	Sơn nước, vệ sinh căn hộ	4,000,000	12/10/2024	14/10/2024	30/10/2024
T2-3A03	Sơn tường, trần Lắp đặt nội thất gỗ Làm lại ron gạch	5,000,000	12/10/2024	14/10/2024	15/11/2024
T5-0205	Chống thấm	4,000,000	14/10/2024	15/10/2024	18/10/2024
T2-1805	Thay gạch toilet	20,000,000	14/10/2024	15/10/2024	23/10/2024
T3-2301	Lát lại sàn gạch bung	4,000,000	16/10/2024	16/10/2024	18/10/2024
T4-1502	Thay gạch wc Làm giường phòng ngủ Thay lababo	5,000,000	01/10/2024	02/10/2024	17/10/2024
T4-2303	Tháo bỏ sàn gỗ lắp đặt sàn gỗ mới Lắp đặt len chân tường và nẹp Vệ sinh khu vực căn hộ	5,000,000	10/10/2024	21/10/2024	26/10/2024
T3-0308	Làm lại gạch toilet	4,000,000	09/10/2024	14/10/2024	19/10/2024
T3-2105	Sơn tường	5,000,000	17/10/2024	23/10/2024	10/11/2024
T4-1206	Thi công hệ thống điện Đóng trần thạch cao sơn lại trần, dặm vá tường Phục dựng lại lavapo Cải tạo lại ban công	30,000,000	18/10/2024	23/10/2024	18/11/2024
T3-0308	Làm lại gạch toilet	4,000,000	13/10/2024	14/10/2024	19/10/2024
T5-0508	Làm đường ống máy lạnh bị thấm	3,000,000	21/10/2024	22/10/2024	25/10/2024
T4-1801	Sơn tường Vệ sinh máy lạnh Giặt rèm Thay đèn Sửa lò nướng	4,000,000	21/10/2024	22/10/2024	26/10/2024
T3-0307	Sơn nhà, làm kệ bếp	2,000,000	22/10/2024	23/10/2024	21/11/2024

T4-2301	Xử lý chống thấm căn hộ	4,000,000	24/10/2024	25/10/2024	02/11/2024
T4-0601	Chống thấm bồn tắm nằm	4,000,000	03/10/2024	03/09/2024	09/10/2024
T3-0302	Sơn dặm căn hộ	3,000,000	03/10/2024	03/10/2024	04/10/2024
T2-0605	Sơn nước Vệ sinh công nghiệp Vận chuyển, lắp đặt nội thất	5,000,000	07/10/2024	08/10/2024	17/10/2024
T5-1201	Thay đá bếp Thay cánh tủ bếp Vệ sinh hoàn thiện	3,000,000	08/10/2024	09/10/2024	19/10/2024
T1-2304	Sơn nước, vệ sinh căn hộ	4,000,000	12/10/2024	14/10/2024	30/10/2024
T2-3A03	Sơn tường, trần Lắp đặt nội thất gỗ Làm lại ron gạch	5,000,000	12/10/2024	14/10/2024	15/11/2024
T5-0205	Chống thấm	4,000,000	14/10/2024	15/10/2024	18/10/2024
T2-1805	Thay gạch toilet	20,000,000	14/10/2024	15/10/2024	23/10/2024
T3-2301	Lát lại sàn gạch bung	4,000,000	16/10/2024	16/10/2024	18/10/2024
T4-1502	Thay gạch wc Làm giường phòng ngủ Thay lababo	5,000,000	01/10/2024	02/10/2024	17/10/2024
T4-2303	Tháo bỏ sàn gỗ lắp đặt sàn gỗ mới Lắp đặt len chân tường và nẹp Vệ sinh khu vực căn hộ	5,000,000	10/10/2024	21/10/2024	26/10/2024
T3-0308	Làm lại gạch toilet	4,000,000	09/10/2024	14/10/2024	19/10/2024
T3-2105	Sơn tường	5,000,000	17/10/2024	23/10/2024	10/11/2024
T4-1206	Thi công hệ thống điện Đóng trần thạch cao sơn lại trần, dặm vá tường Phục dựng lại lavapo Cải tạo lại ban công	30,000,000	18/10/2024	23/10/2024	18/11/2024
T3-0308	Làm lại gạch toilet	4,000,000	13/10/2024	14/10/2024	19/10/2024
T5-0508	Làm đường ống máy lạnh bị thấm	3,000,000	21/10/2024	22/10/2024	25/10/2024

T4-1801	Sơn tường Vệ sinh máy lạnh Giặt rèm Thay đèn Sửa lò nướng	4,000,000	21/10/2024	22/10/2024	26/10/2024
T3-0307	Sơn nhà, làm kệ bếp	2,000,000	22/10/2024	23/10/2024	21/11/2024
T4-2301	Xử lý chống thấm căn hộ	4,000,000	24/10/2024	25/10/2024	02/11/2024

## 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 Đã lắp đặt bảng biểu nội quy sử dụng tiện ích, thùng rác và bố trí ghế nằm hồ bơi Các trang thiết bị đã được hoàn thiện và vệ sinh hàng ngày. Hàng tháng sẽ diễn tập cứu hộ cứu nạn hồ bơi	The Vista: 915 lượt Somerset: 73 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: 115 lượt Gym: 778 lượt	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	289		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	02			

### 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	395	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
<b>I</b>	<b>Xe gửi tháng miễn phí</b>	
1	Xe máy	1527
2	Xe ô tô	649

### 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
1	Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)	Quản lý vận hành	01/07/2024	30/06/2025	
3	CÔNG TY CP CARE VIỆT NAM	Dịch vụ Vệ sinh	01/12/2023	31/12/2024	
4	CÔNG TY TNHH DV LÊ GIA	Dịch vụ Hồ bơi	01/07/2024	30/06/2025	
5	CÔNG TY TNHH RENTOKIL INITIAL (VIỆT NAM)	Dịch vụ xử lý côn trùng	01/12/2023	30/11/2024	
6	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ SÀI GÒN	Thu gom rác thải sinh hoạt	01/12/2023	31/12/2024	
7	Công Ty CP đầu tư và nghiên cứu phát triển công nghệ Việt ( Vtech)	Vận Hành HT xử lý nước thải	01/10/2024	31/12/2025	
8	CÔNG TY CP MÔI TRƯỜNG VIỆT ÚC	Thu gom vận chuyển và xử lý chất nguy hại	01/12/2023	30/11/2024	
9	CÔNG TY TNHH CẢNH QUAN VINA XANH	Phí thuê cây cảnh	01/12/2023	30/11/2024	
10	CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH LA VIE TẠI TP HCM	Phí nước uống	01/12/2023	30/11/2024	
12	CÔNG TY CỔ PHẦN ECO PHƯƠNG NAM CORP	Chăm sóc cảnh quan	01/12/2023	30/11/2024	
13	CÔNG TY CP SX TM KỸ THUẬT KỸ NGUYÊN	Thuê máy photocopy	01/12/2023	30/11/2024	
14	CÔNG TY TNHH MTV TMDV NGỌC KHÔI	Mua văn phòng phẩm	01/12/2023	30/11/2024	



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		
16	CÔNG TY TNHH SCHINLER VN	Bảo trì thang máy	01/04/2024	31/03/2027	
18	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN D.P	Bảo trì máy phát điện	01/12/2023	30/11/2024	
19	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VẬN TẢI HIKARI VIỆT NAM	Thuê xe buýt	01/07/2024	30/06/2025	
20	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ LEGIA ( hóa chất )	Cung cấp hóa chất hồ bơi	01/12/2023	30/11/2024	
21	CÔNG TY TNHH TMDV KỸ THUẬT ANH NGUYỄN	Bảo trì hệ thống BMS và báo cháy	01/01/2023	31/12/2024	
22	CÔNG TY TNHH KHKT MÔI TRƯỜNG HỢP NHẤT	Báo cáo giám sát môi trường	01/02/2024	01/02/2025	
23	CÔNG TY PJICO	Trách nhiệm công cộng và bảo hiểm cháy nổ	31/12/2024	01/01/2025	
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	- 32 nhân sự : Ca ngày 17, Ca đêm 16
2	Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ	<p><b>Ưu điểm:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm soát xe đạp ra vào dự án An Phú thường xuyên</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 quét xe ra vào</li> <li>- Tăng cường training nhân sự về an toàn PCCC tại dự án</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>- Tổng vệ sinh khu vực Sauna</li> <li>- Lau bụi PCCC</li> <li>- Quét màn nhện các hầm xe</li> <li>- TVS khu tiện ích phòng kid</li> <li>- Vệ sinh cống rãnh tầng G</li> <li>- Đánh sàn sảnh , pMPH</li> <li>- Vệ sinh thang bộ 5 tháp</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 gác 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>-</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	- Phân bón cây, phun thuốc, xử lý đều. Hạn chế: cần giao tiếp chuẩn mực với cư dân
---	------------------------------------	---

### 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
	<p>+ 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.</p> <p>+ Yoga: Có 2 nhân sự sáng -chiều</p> <p>+ Thời gian hoạt động từ 6AM - 10PM.</p>	<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 lí</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> <p><b>Hạn chế:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cần thay đổi nhân sự vị trí phòng gym sang nữ</li> <li>- Chủ động nhắc nhở cư dân không đúng quy định</li> <li>- Cần chủ động lau chùi máy móc sau khi cư dân sử dụng.</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	06	Nguyễn Thanh Hào, Đoàn Văn Hùng, Ngô Chí Hào, Lê Thanh Thái, Lâm Khánh Tùng, Đỗ Đức Lin
3	Thay đổi nhân sự trong tháng	01	CE Diệp Quốc Phong thay thế CE Đoàn Văn Hùng từ ngày 25/10/2024

##### 2. Tổng hợp công việc


STT	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
1	<b>Tổng số</b>	<b>326</b>	
2	Hoàn thành	326	
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>141</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	141	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>185</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		<b>185</b>	
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	01/10/2024	14h40	Phòng bơm cấp P1-T4	Ngày 01/10/2024 BPKT kiểm tra check list ghi nhận thân van điện từ cấp bồn tầng mái tháp 5 tại phòng bơm P1-T4 bị chảy nước qua kiểm tra 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 cho motor để đảm bảo vận hành hệ thống cấp nước cho cư dân tháp 5		

2	08/10/2024	08h00	Tầng P3 tháp T4	<p>BPKT nhận thông tin căn hộ T4-0101 báo nước trào lên tại các lỗ thoát sàn WC, BPKT đã kiểm tra ghi nhận vị trí nghẹt trục thoát WP tại tầng P3-T4.</p> <p>Ngày 08/10/2024 BPKT thực hiện thông nghẹt trục thoát WP trục căn 01 tại P3-T4 nguyên nhân do rác và mỡ đông lâu ngày làm nghẹt đường ống thoát trục hiện tại KT đã xử lý xong. Sau khi xử lý ghi nhận tại căn hộ T4-0101 không còn hiện tượng bị trào ngược trên và theo dõi thêm</p>	  	
3	16/10/2024	7h30	Phòng bơm cấp P1-T4	<p>Ngày 16/10/2024 BPKT ghi nhận tủ điện điều khiển hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt tháp 3, 4, 5 tại phòng bơm P1-T4 bị mất nguồn điều khiển để hệ thống hoạt động chế độ Auto, sự cố trên làm ảnh hưởng gián đoạn cung cấp nước cho tháp 4 và tháp 5. BPKT đã liên hệ nhà thầu kiểm tra khắc phục tình trạng trên và theo dõi vận hành hệ thống đảm bảo cung cấp nước cho cư dân</p>		
4	23/10/2024	09h00	Phòng MSB P1	<p>Ngày 23/10 lúc 09h00 BPKT đã thực hiện thay thế bộ bảo vệ pha tủ MSB-2 và thực hiện ngắt Coupler giữa MSB-1 và MSB-2 chuyển phụ tải của tháp 3, tháp 5 lại cho MSB-2. Hiện tại hệ thống cung cấp điện hoạt động bình thường cho cư dân các tháp 3, 5 tòa nhà đến 09h10. Hiện tại hệ thống hoạt động bình thường.</p>	 	

--	--	--	--	--	--	--

## 2. Thống kê công việc trong tháng

NHẬT KÝ KỸ THUẬT THÁNG 10 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	95	2	<u>97</u>	0	
2	Bảo trì bảo dưỡng định kỳ	Công cộng	3	0	<u>3</u>	0	
3	Ghi chỉ số điện nước	Công cộng	4	0	<u>4</u>	0	
4	Hệ thống điện trung tâm (MSB, Busway, tủ phân phối...)	Công cộng	0	5	<u>5</u>	0	
5	Hệ thống chiếu sáng công cộng/ biển bảng	Công cộng	0	34	<u>34</u>	0	
6	Hệ thống Máy phát điện	Công cộng	1	0	<u>1</u>	0	
7	Hệ thống điện nhẹ (Loa PA, Camera, Access Control, internet,...)	Công cộng	0	6	<u>6</u>	0	
8	Hệ thống PCCC	Công cộng	3	3	<u>6</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	0	14	<u>14</u>	0	
12	Hệ thống Car-Parking (Cài đặt/chỉnh sửa thẻ xe, xử lý sự cố,...).	Công cộng	0	3	<u>3</u>	0	
13	Hệ thống Thang máy	Công cộng	0	9	<u>9</u>	0	
14	Hệ thống Máy lạnh	Công cộng	0	3	<u>3</u>	0	
15	Hệ thống Thông gió	Công cộng	0	2	<u>2</u>	0	
16	Hệ thống Hồ bơi	Công cộng	0	24	<u>24</u>	0	
17	Thiết bị công cụ phục vụ chung (WC, VP, vui chơi trẻ em, gym, thư viện..)	Công cộng	0	16	<u>16</u>	0	
18	Khác	Công cộng	125	70	<u>195</u>	0	
<b>Tổng cộng:</b>			<b><u>231</u></b>	<b><u>191</u></b>	<b><u>422</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		1	<u>1</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		1	<u>1</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/son)	Căn hộ		0	<u>0</u>	0	

11	Thẩm	Căn hộ		0	<u>0</u>	0	
12	Sàn, Trần	Căn hộ		0	<u>0</u>	0	
13	Khác	Căn hộ		13	<u>13</u>	0	
<b>Tổng cộng:</b>				<b>15</b>	<b>15</b>	0	
<b>TOTAL = (I + II)</b>			<b>231</b>	<b>206</b>	<b>437</b>	<b>0</b>	

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

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
1	<b>Thời hạn bảo hành:</b> - Đã hết bảo hành từ nhà cung cấp thiết bị	<p>- BQT đã gửi công văn đề nghị CĐT hỗ trợ cung cấp lại hồ sơ bàn giao tài sản cho Điện lực.</p>
2	<b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b> - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu chuyên nghiệp	
3	<b>Thuộc trách nhiệm quản lý của: Điện lực.</b> - 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> - Kiểm tra checklist hàng ngày	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến EVN (nếu có)
5	<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> - Hệ thống hoạt động bình thường	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến EVN (nếu có)
<b>4. Hệ Thống Điện Hạ Thế (MSB/ Bus Way/ Tủ Phân Phối, Chiều Sáng ...)</b>		
1	<b>Thời hạn bảo hành:</b> - Đã hết thời hạn bảo hành	<p>- 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.</p> <p>BQT đề nghị dời sang năm 2024, sau khi ngân sách được thông qua.</p>
2	<b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b> - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu chuyên nghiệp	



3	<b>Thuộc trách nhiệm quản lý của:</b> - (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	<b>Công tác thực hiện:</b> - 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)

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

5	<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> - Hệ thống hoạt động bình thường - 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. - 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 - 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. - Ngày 24/09 BQT đã phê duyệt tờ trình BQL thực hiện các công việc tiếp theo. - Ngày 18/10/2024 NCC đã giao bộ bảo vệ pha cho MSB 2, BQL đã mời đại diện BOC tham gia kiểm tra thiết bị trước khi thực hiện thay thế để đảm bảo vận hành. - Ngày 23/10 BPKT đã thực hiện thay thế bộ bảo vệ pha tủ MSB-2 và ngắt Coupler giữa MSB-1 và MSB-2 sau đó chuyển phụ tải của tháp 3, tháp 5 về lại cho MSB-2. Hiện tại hệ thống cung cấp điện 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)
6	<b>Trục Busway:</b> - 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	<b>Tủ phân phối, Tủ điện tầng:</b> - 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>• <b>Hệ thống chiếu sáng hành lang tòa nhà</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày 01 đến 31/10/2024 KT thay 49 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 06 đèn led 9w cho hành lang <b>Tháp T1</b>.</li> <li>- Ngày 01 đến 31/10/2024 KT thay 51 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 03 đèn Led 9w cho hành lang <b>Tháp T2</b></li> <li>- Ngày 01 đến 31/10/2024 KT thay 25 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 02 đèn Led 9w cho hành lang <b>Tháp T3</b></li> <li>- Ngày 01 đến 31/10/2024 KT thay 53 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 00 đèn led 9w cho hành lang <b>Tháp T4</b></li> <li>- Ngày 01 đến 31/10/2024 KT thay 25 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 04 đèn Led 9w cho hành lang <b>Tháp T5</b></li> <li>- Hệ thống chiếu sáng hoạt động bình thường</li> <li>- Ngày 14/10/2024 BPKT kiểm tra line đèn hắt chân cột sân vườn tầng 17 tháp 1 ghi nhận hư hỏng 07 đèn hắt pha và nguồn cấp line đèn bị chạm. BPKT báo cáo BQT và đề xuất thay thế đảm bảo chiếu sáng xung quanh tòa nhà.</li> <li>- Ngày 28/10/2024 BPKT thực hiện hoán đổi 05 đèn chiếu sáng sân vườn tầng 17 tháp 1 từ đèn halogen sang 05 đèn led 9w với những đèn hư hỏng để đảm bảo chiếu sáng khu vực trên.</li> <li>- Ngày 28/10/2024 BPKT thực hiện cài đặt lại thời gian mở tắt đèn hành lang các tháp và hầm xe theo thực tế vận hành.</li> </ul> </li> <li>• <b>Hệ thống đèn chiếu sáng sự cố Exit – Emergency</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra đèn Exit, Emergency định kỳ theo lịch vận hành</li> <li>- Kiểm tra xử lý, gia cố, thay thế đèn exit,</li> </ul> </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)

	<p>emergency bị rớt, hư hỏng.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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> <li>- Ngày 05/10 BQT đã phê duyệt xong tờ trình BQL liên hệ NCC hoàn thiện hợp đồng trình ký các bên theo quy định.</li> </ul> <p>Ngày 30/10/2024 hợp đồng mua đèn sự cố hành lang và exit hành lang đã được BQT ký xong BQL liên hệ NCC giao hàng và thực hiện các công việc tiếp theo.</p>	
--	--	--

<b>5. Máy phát điện (MPĐ)</b>	
<b>Thời hạn bảo hành:</b> - Đã hết thời hạn bảo hành	
<b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b>	
- Hiện tại đã ký hợp đồng với nhà thầu DP-Consulting thời hạn hợp đồng. Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	
<b>Công tác thực hiện:</b> - Kiểm tra checklist hàng ngày. - Kiểm tra dầu hàng ngày. - Kiểm nước làm mát hàng ngày. - Kiểm tra, châm thêm nước bình ắc quy định kỳ hàng tuần	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT (nếu có)
<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> Hiện tại hệ thống máy phát điện hoạt động bình thường chế độ Auto 3/3 máy. - Hiện trạng các màn hình InteliGen của 03 MPĐ bị mờ dẫn đến không kiểm tra được thông số vận hành của máy gây khó khăn trong xử lý khi máy phát gặp sự cố. BPKT báo cáo BQT đề xuất thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống máy phát điện - The Vista An Phú có 3 máy phát điện của hãng MTU, theo khuyến cáo của MTU và đơn vị bảo trì máy phát điện hiện tại Công ty Cổ phần Tư vấn DP cần thực hiện thay thế phụ tùng định kỳ để đảm bảo thiết bị được hoạt động ổn định. Hiện tại máy phát điện số 3 đã được thay thế phụ tùng cần thiết vào tháng 11/2022 tuy nhiên máy số 1 và 2 hiện chưa được thực hiện.  - Ngày 25/10/2024 BQL thực hiện tờ trình thay thế phụ tùng cho máy phát điện số 01 và số 02 theo báo cáo sau bảo trì của nhà thầu DP-Consulting và khuyến cáo thay thế phụ tùng từ hãng MTU để đảm bảo vận hành hệ thống máy phát điện dự phòng khi có sự cố xảy ra.  - Số lượng dầu tiêu hao trong tháng cho <b>03 máy phát điện:</b> - <b>72 lít</b>	<b>Đề xuất BQT:</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)

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng lượng dầu còn lại tính đến ngày 31/10/2024 là <b>10.502 lít</b></li> <li>• Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 100% tải (ước tính): <b>08 Giờ/máy đối với máy 2000KVA</b></li> <li>• Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 75% tải (ước tính): <b>10 Giờ/máy đối với máy 2000KVA</b></li> <li>• Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 50% tải (ước tính): <b>16 Giờ/máy đối với máy 2000KVA</b></li> <li>• Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 25% tải (ước tính): <b>31 Giờ/máy đối với máy 2000KVA</b></li> <li>• Hệ thống Máy phát điện hoạt động ổn định (3/3 máy hoạt động bình thường), Hệ thống 3 MPĐ hòa đồng bộ với nhau cung cấp tải cho khu vực Công cộng và căn hộ The Vista</li> </ul> <p><b>THÔNG SỐ THAM KHẢO MÁY 2000 KVA: (Căn cứ catalog máy phát MTU)</b></p> <p>25% tải = 101 lít/giờ/máy  50% tải = 201 lít/giờ/máy  75% tải = 302 lít/giờ/máy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% tải = 403 lít/giờ/máy</li> </ul>	
<b>6. Thang Máy Khách – Thang Hàng.</b>	
<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 PL2 ( L2):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày 17/10/2024 BPKT nhận thông tin thang dừng hoạt động. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra mạch an toàn, kiểm tra tủ điều khiển, kiểm tra lịch sử lỗi, thang báo lỗi mất nguồn 24VDC cấp cho VF =&gt; Schindler thực hiện thay mới 01 bộ nguồn 24VDC của biến tần và cho thang hoạt động lại</li> </ul> <p><b>2. Thang PL1 và PL2 ( L1, L2):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày 25/10/2024 BPKT nhận thông tin bảng gọi tầng G nút nhấn gọi thang không nhấn được. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra thang, Schindler kiểm tra tổng quát bảng gọi tầng G, kiểm tra nút nhấn chiều lên bị hỏng =&gt; Schindler thay mới 01 nút nhấn mới cho thang hoạt động lại.</li> </ul> <p>Bảo trì định kỳ hệ thống thang máy tháng 11/2024: Từ ngày 01/11 đến 16/11/2024</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bảo trì định kỳ thang máy L1,L2, L3, L4 tháp T1 các ngày 01, 06, 07/11/2024</li> <li>- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4, tháp T2 các ngày 04, 05, 07/11/2024</li> <li>- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T3 các ngày 08, 13, 14/11/2024</li> <li>- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T4 các ngày 04,06, 07, 11/11/2024</li> <li>- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T5 các ngày 08, 11, 12/11/2024</li> <li>- Bảo trì thang máy Office PL28 ngày 16/11/2024</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 (nếu có).</li> </ul>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Bảo trì và thay vật tư ngăn ngừa tháng 10:</b></li> <li>- Ngày 12/10 Schindler thực hiện thay 04 bánh xe cửa tầng P3 cho thang máy kính</li> <li>- Ngày 17/10 Schindler thực hiện thay mới bộ nguồn VF 24VDC cho biến tần thang máy L2-T1</li> <li>- 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 và BQT cần có kế hoạch chuẩn bị thay thế sớm trong vòng 3 tháng tới.</li> <li>- Hiện tại nhà thầu Schindler đã gửi báo giá thay thế cấp 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> <li>- Ngày 09/10/2024 BQL thực hiện tờ trình đến BQT trình phê duyệt thay thế cấp tải cho thang máy L4-T1 và L4-T4 theo quy định.</li> <li>- Ngày 15/10/2024 BQT đã phê duyệt tờ trình BQL liên hệ NCC Schindler hoàn thiện hợp đồng trình ký các bên và thực hiện công việc</li> </ul>	
--	--

<b>7. Hệ thống Báo cháy</b>	
<b>Thời hạn bảo hành:</b> - Đã hết thời hạn bảo hành từ nhà thầu	
<b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b> - Đã ký hợp đồng bảo trì với nhà thầu Anh Nguyên thời hạn hợp đồng từ 01/01/2023 đến 31/12/2024	
<b>Công tác thực hiện:</b> - Checklist kiểm tra hệ thống hàng ngày. - Kiểm tra xử lý báo cháy trong căn hộ, khu công cộng	
<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> - 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. - 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.	- 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. 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



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 Nguyễn 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 Nguyễn 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 161 lỗi trouble lỗi liên quan đến thiết bị và khác trong đó tủ số 1 có 75 lỗi, tủ số 2 có 86 lỗi.

- Trong tháng 10/2024 xảy ra 12 lần báo cháy trong đó 07 lần xảy ra ở khu vực công cộng hành lang thang máy các tháp, 05 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.

- Từ ngày 30/09 đến 05/10/2024 nhà thầu Anh Nguyễn thực hiện bảo trì hệ thống báo cháy tại khu vực công cộng các tháp 1, 2, 3 và thực hiện thay thế hư hỏng các thiết bị khu vực công cộng theo kế hoạch đã gửi BQL và BQT trước đó.

- 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 Nguyễn 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 15/10 hợp đồng đã được BQT ký xong BQL liên hệ NCC giao hàng theo hợp đồng đã ký giữa các bên.

- Ngày 22/10 NCC Xuân Hoàng đã giao tủ nguồn chuông phụ cho hệ thống báo cháy P3-T4, BQL đã mời đại diện BQT tham gia kiểm tra trước khi thực hiện thay thế.

- Ngày 23/10 Nhà thầu Anh Nguyễn đơn vị bảo trì hệ

thống PCCC tại tòa nhà đã thực hiện thay thế tủ nguồn chuông phụ cho hệ thống báo cháy tại P3-T4, sau khi thay thế hệ thống hoạt động bình thường.

- Ngày 31/10/2024 BQL thực hiện kế hoạch kiểm tra định kỳ hệ thống báo cháy, hệ thống âm thanh thông báo ( PA) hàng tháng.

- Ngày 31/10/2024 sau khi BQLTN thực hiện kiểm tra liên động hệ thống PCCC, nhà thầu Anh Nguyên thực hiện thay thế 01 Modul điều khiển hệ thống quạt tạo áp tầng mái tháp 3 bị hư hỏng, sau khi thay thế hệ thống hoạt động bình thường

- 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> - Đã hết bảo hành.	
<b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b> - 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> - 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.	- <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>
<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> - 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"> <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> </ul> <p>Ngày 15/10 hợp đồng đã được BQT ký xong BQL liên hệ NCC thực hiện công việc bảo trì hệ thống PCCC theo hợp đồng đã ký giữa các bên</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày 05, 12, 19, 26/10/ 2024 BPKT thực hiện kiểm tra không tải hệ thống bơm chữa cháy khối đế và tầng mái các tháp theo kế hoạch.</li> </ul>	
<b>9. Hệ thống loa thông báo công cộng (PA)</b>	
<b>Thời hạn bảo hành:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đã hết hạn bảo hành và chưa có nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát ( DHP) kiểm tra báo giá bảo trì hệ thống PA.</li> </ul>
<b>Công tác thực hiện:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Checklist kiểm tra hệ thống hàng ngày.</li> <li>- Kiểm tra phát thông báo hàng tuần</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>
<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Bộ lưu điện UPS theo khuyến cáo từ nhà sản xuất sau 3 năm cần thay thế ( 2018).</li> <li>+ Hiện tại sau khi thay thế thiết bị hệ thống PA phát sinh lỗi 03 bộ khuếch đại âm thanh công suất lớn.</li> <li>➤ Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động bình thường</li> </ul>	<p><i>Đề xuất BQT:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>
<b>10. Hệ thống Camera an ninh (CCTV)</b>	

<b>Thời hạn bảo hành:</b> - Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu	
<b>Công tác thực hiện:</b> - 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> - 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 Analog, 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 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.  - Ngày 26/09/2024 nhà thầu Duy Hòa Phát khảo sát cải tạo hệ thống camera theo thư mời thầu BQL, BQT thông báo trước đó  - Ngày 02/10 nhà thầu Cư dân giới thiệu khảo sát cải tạo hệ thống camera theo thư mời thầu BQL, BQT thông báo trước đó - Ngày 07/10 nhà thầu PT Home khảo sát khảo sát cải tạo hệ thống camera theo thư mời thầu BQL, BQT thông báo trước đó. - Ngày 19/10/2024 BQL, BQT mời Cư dân tham gia mở niêm phong chào giá hạng mục cải tạo hệ thống Camera tại tòa nhà tại phòng MPH tầng G tháp 2. - Ngày 21/10 ghi nhận từ bảo vệ Hùng Long báo camera hầm xe tầng M bị mất kết nối và không hiển thị hình ảnh tại màn hình theo dõi phòng FCC. BPKT kiểm tra nguyên nhân do hư hỏng bộ converter quang tại tầng M tháp 4-5 làm mất kết nối camera về phòng FCC sau đó KT thực hiện thay thế và tín hiệu camera hầm xe M đã có lại bình thường.	Đề xuất BQT: - 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> - 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

<b>Thời hạn bảo hành:</b> - Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu	<i>tạo hệ thống báo giá bảo trì hệ thống.</i>
<b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b> - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp	
<b>Công tác thực hiện:</b> - Thực hiện kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống.	
<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> Vận hành hệ thống cửa an ninh sảnh thang máy (COMMAX): + 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	<i>Đề xuất BQT:</i> - 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

+ 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, tầng M tháp T3 bị hư hỏng 02 bộ DRC- 500LC/RF COMMAX hiện tại BPKT đã tháo ra và dán băng cảnh báo khu vực trên.

+ Ngày 31/10/2024 BPKT thực hiện kiểm tra xử lý bộ Lobby phone DRC-500LC/RF tại P1-T1 không khóa được cửa kính và thay thế 02 bộ khóa điện chốt thả hiện tại sau khi thay thế cửa đã hoạt động bình thường.

- Hiện trạng các cửa kính sảnh thang máy từ tầng G xuống P1 các tháp bị hư hỏng không chốt cửa. BPKT đã thực hiện thay thế các bộ chốt thả bị hư P1-T1, P3-T4, P1-T5, P2-T1, P2-T3

=> 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.
- BPKT tiến hành cập nhật hàng ngày các thẻ Cư dân không đi được thang máy để cập nhật dữ liệu hệ thống thang máy các tháp

<b>12. Hệ thống kiểm soát xe (Auto-parking)</b>	
<b>Thời hạn bảo hành:</b> - Đã hết hạn bảo hành	
<b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b> - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp	
<b>Công tác thực hiện:</b> - 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 hàng 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. - 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 - 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. - Ngày 16/10 BQL trình BQT phê duyệt mua bộ chuyển đổi quang cho hệ thống Carparking cho khu vực cổng An Phú và phòng máy trung tâm bị mất kết nối không truyền tải dữ liệu xe xuống cổng	<b>Đề xuất BQT:</b> - 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>An Phú để đảm bảo vận hành hệ thống</p> <p>- Ngày 23/10 BQT đã phê duyệt chi phí thay thế bộ chuyển đổi quang BQL liên hệ NCC giao hàng và thực hiện thay thế để đảm bảo vận hành.</p>	
---	--

<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>	-
<p><b>13. Thông gió - Điều hòa không khí</b></p>	
<p><b>Thời hạn bảo hành:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đã hết hạn bảo hành</li> </ul>	<p>- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp</p>
<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 03/10 nhà thầu Daikin khảo sát bảo trì hệ thống máy lạnh VRV khu vực Gym, MPH, Lễ tân thác nước tại tòa nhà</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> <li>- 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.</li> <li>- Ngày 04/10 nhà thầu An Tâm đã qua kiểm tra tình trạng quạt theo yêu cầu từ BPKT nhà thầu sẽ thực hiện tháo motor quạt về bảo hành theo HĐ sửa chữa trước đó. Ngày 07/10 nhà thầu An Tâm đã thực hiện tháo motor quạt về bảo hành theo HĐ</li> </ul> <p>Ngày 10/10/2024 nhà thầu An Tâm đã lắp lại motor</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>

quạt sau khi bảo hành theo. BPKT và nhà thầu đã chạy kiểm tra quạt hoạt động bình thường và trả hệ thống hoạt động chế độ Auto.	
---	--

<b>14. Hệ thống cấp thoát nước</b>	
<b>Thời hạn bảo hành:</b> - 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Checklist hệ thống và kiểm tra van giảm áp hàng ngày.</li> <li>- Theo dõi ghi chỉ số nước công cộng hàng ngày</li> <li>- Kiểm tra các phễu thu sàn tầng mái, tầng hầm.</li> <li>- Kiểm tra hệ thống thoát nước tòa nhà khi trời mưa lớn</li> <li>- Kiểm tra khóa các nắp bồn nước khu vực tầng mái hàng ngày</li> <li>- Kiểm tra hệ thống bơm tăng áp tầng mái hàng ngày.</li> <li>- Kiểm tra phòng bơm cấp nước sinh hoạt P1 và bể chứa P1 hàng ngày.</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
<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> <li>- 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.</li> <li>- Ngày 06/01/2024 BPKT tiến hành kiểm tra đánh giá</li> </ul>	<b>Đề xuất BQT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>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</li> </ul>

<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 09/10/2024 BQL thực hiện trình BQT phê duyệt chi phí thay thế hư hỏng của Van giảm áp cho các tháp và van phao thủy lực cấp bể ngầm P1-T4 để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp nước cho cư dân.</li> <li>- Ngày 23/10 BQT đã phê duyệt xong tờ trình BQL liên hệ NCC bổ sung hoàn thiện hợp đồng trình ký các bên theo quy định</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 không giữ áp làm bơm chạy nhấp 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> </ul>	
---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày 24/09 BQT đã phê duyệt tờ trình BQL thực hiện công việc tiếp theo</li>   <li>- Ngày 26/09/2024 BPKT ghi nhận van 1 chiều bơm tầng áp tầng mái tháp 5 bị hư hỏng làm bơm chạy liên tục không giữ áp. KT đã thực hiện xuất kho van dự phòng và thay thế nhằm đảm bảo cung cấp nước cho Cư dân các tầng từ 24-20 sử dụng.</li>   <li>- Ngày 01/10/2024 BPKT ghi nhận thân van điện từ cấp bồn tầng mái tháp 5 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 cho motor và đề xuất BQT phê duyệt chi phí thay thế van điện hư hỏng trên để đảm bảo vận hành hệ thống.</li>   <li>- Ngày 16/10/2024 BPKT ghi nhận tủ điện điều khiển hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt tháp 3, 4, 5 tại phòng bơm P1-T4 bị mất nguồn điều khiển để hệ thống hoạt động chế độ Auto, sự cố trên làm ảnh hưởng gián đoạn cung cấp nước cho tháp 4 và tháp 5. BPKT đã liên hệ nhà thầu kiểm tra khắc phục tình trạng trên và theo dõi vận hành hệ thống đảm bảo cung cấp nước cho cư dân</li>   <li>➤ Hệ thống đang hoạt động với hiện trạng một số bơm và thiết bị hư hỏng nêu trên.</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.
- Ngày 25/10/2024 BQL thực hiện đề xuất phê duyệt chi phí xử lý thấm từ bãi cỏ tầng G giữa tháp 1 và 2 xuống khu trung tâm thương mại The Oxygen tại tầng P3 theo ghi nhận của bộ phận kỹ thuật và biên bản họp thống nhất phương án xử lý hiện trạng thấm tại khu vực thang cuốn của The Oxygen, để đảm bảo không ảnh hưởng đến trang thiết bị, hệ thống thang cuốn của trung tâm thương mại
- 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.
- BPKT nhận thông tin căn hộ T4-0101 báo nước trào lên tại các lỗ thoát sàn WC, BPKT đã kiểm tra ghi nhận vị trí nghẹt trục thoát WP tại tầng P3-T4.
- Ngày 08/10/2024 BPKT thực hiện thông nghẹt trục thoát WP trục căn 01 tại P3-T4 nguyên nhân do rác và mỡ đóng lâu ngày làm nghẹt đường ống thoát trục hiện tại KT đã xử lý xong. Sau khi xử lý ghi nhận tại căn hộ T4-0101 không còn hiện tượng bị trào ngược trên và theo dõi thêm.
-

<b>15. Hệ Thống xử lý nước thải</b>		
1	<b>Thời hạn bảo hành:</b> - Đã hết thời hạn bảo hành	
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: Từ 30/09/2024 đến 30/09/2025	
3	<b>Công tác thực hiện:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Theo dõi nhà thầu vận hành hệ thống hàng ngày.</li> <li>Kiểm tra check list hệ thống hàng ngày.</li> </ul>	- 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
4	<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> Hiện tại hệ thống hoạt động bình thường. 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. Hợp đồng gia hạn vận hành HT XLNT đã được BQT ký hoàn tất theo quy định. 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> - 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> Đã hết thời hạn bảo hành	
2	<b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>BQT đã ký hợp đồng vận hành hồ bơi với nhà thầu Lê Gia,</li> </ul>	



3	<b>Công tác thực hiện:</b> - 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	- 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	<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> - 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  - 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.  - 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 Hoạt động bình thường với những hư hỏng trên đến thời điểm hiện tại.	<b>Đề xuất BQT:</b> - BPKT đã liên hệ nhà cung cấp lấy báo giá lấy báo giá của nhà thầu và trình BQT phê duyệt
<b>17. Hệ thống Hồ cá, tiểu cảnh</b>		
1	<b>Thời hạn bảo hành:</b> Đã hết thời hạn bảo hành	
2	<b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b> - BQT đã ký hợp đồng vận hành hồ cá koi với nhà thầu Hoàng Khang	
3	<b>Công tác thực hiện:</b> - 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. - Kiểm tra check list, backwash hệ thống hồ cá koi 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> - Bình lọc cát hồ cá koi ghi nhận thiếu 01 bình từ khi Nozomi bàn giao.	

	<p>- Hệ thống bơm lọc hồ tiêu 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.</p> <p>- Ngày 28/09/2024 BPKT kiểm tra hệ thống lọc 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 tiêu cảnh tầng 17 tháp 01 bị tháo nguồn motor bơm, hồ tiêu 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><b>Đề xuất BQT:</b></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>	- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp
3	<p><b>Công tác thực hiện:</b></p> <p>- Theo dõi/ Giám sát hỗ trợ cư dân sử dụng</p> <p>- 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
4	<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <p>➤ Hoạt động bình thường đến thời điểm hiện tại</p> <p>Hiện trạng ngày 07/10 NCC điện trở Việt Hùng đã tháo 06 cây điện trở sauna Nam về bảo hành theo HĐ đã ký vs BQT trước đó. Ngày 10/10 NCC đã hoàn trả lại 06 cây điện trở đã tháo mang đi bảo hành trước đó cho BQL</p> <p>Ngày 09-11/10 BPKT tiến hành kiểm tra điện trở máy xông khô phòng sauna Nam liên tục bị mất điện không hoạt động theo phản ánh của Cư dân</p>	<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>

<p>khí sử dụng phòng xông khô. Hiện tại KT đã kiểm tra thay thế điện trở xong và cho hoạt động lại và tiếp tục theo dõi.</p> <p>Ngày 14/10 BPKT tiến hành kiểm tra điện trở máy xông khô phòng sauna Nữ liên tục bị mất điện không hoạt động theo phản ánh của Cư dân khi sử dụng phòng xông khô. Hiện tại KT đã kiểm tra thay thế điện trở xong và cho hoạt động lại và tiếp tục theo dõi.</p> <p>Ngày 16/10 BQL thực hiện đề xuất phê duyệt chi phí thay thế sàn &amp; ghế ngồi khu vực phòng sauna nam. Hiện trạng phòng sauna nam đã bị hư hỏng nặng phần sàn và ghế do quá trình sử dụng lâu ngày trong điều kiện ẩm ướt và hơi nước. Nhằm duy trì chất lượng dịch vụ và đảm bảo an toàn cho Cư dân sử dụng và vận hành khu vực tiện ích chung của tòa nhà</p> <p>Ngày 21/10 BPKT thực hiện thay thế các hộp đựng xà bông sữa tắm 02 phòng sauna Nam, Nữ bị hư hỏng sau khi NCC giao hàng cho BQL để đảm bảo vận hành và mỹ quan khu vực tiện ích Cư dân sử dụng.</p> <p>Ngày 29, 31/10 BPKT ghi nhận máy xông khô phòng sauna Nam bị mất điện không hoạt động và bộ điều khiển không điều chỉnh được nhiệt độ cài đặt theo phản ánh của Cư dân khi sử dụng phòng xông khô. BPKT đã kiểm tra ghi nhận bộ điều khiển bị hư không điều chỉnh được nhiệt độ cài đặt, KT kiểm tra các thanh điện trở và thực hiện thay thế cho hoạt động lại và tiếp tục theo dõi.</p> <p>Ngày 05/07 Bộ phận kỹ thuật ghi nhận khu vực hồ bơi lớn, hồ cá koi, khu vực BBQ ván sàn cũ và mục nát, khung sắt bờ bao quanh khu vực thành hồ cá Koi, hồ bơi lớn, hồ bơi nhỏ, khu vực BBQ tầng G có dấu hiệu mục, rỉ sét và bể vỡ. Rủi ro sàn hồ có thể bị sập, gây nguy hiểm cho cư dân khi di chuyển và sử dụng</p> <p>Ngày 04/09/2024 BQKL thực hiện tờ trình mua ván sàn thay thế cho các khu vực trên đến BQT theo quy định</p> <p>Ngày 24/09/2024 BQT đã phê duyệt tờ trình mua ván sàn BQL liên hệ NCC hoàn thiện HĐ để trình</p>	
--	--

	<p>ký các bên theo quy định</p> <p>Ngày 30/10/2024 HĐ mua ván sàn cho các khu vực trên đã được BQT ký xong BQL liên hệ NCC giao hàng để thực hiện công việc thay thế các vị trí ván sàn hư hỏng</p> <p>Ngày 31/10 BPKT ghi nhận ván sàn và khung đỡ sàn hồ bơi lối đi trước tháp 4 bị bể vỡ và bị sụp gây nguy hiểm cho Cư dân khi di chuyển qua khu vực trên. BPKT đã thực hiện gia cố khung đỡ và thay ván sàn để tránh gây nguy hiểm cho Cư dân khi di chuyển qua khu vực trên</p>	
	<p><b>19. Phần Xây dựng – Kiến trúc</b></p> <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><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>Ngày 24/09 T4-0105 thấm khung kính phòng ngủ master, T4-1505 thấm 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 snow 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> - 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	05/10/2024	KTBQL	
2	<b>Hệ thống máy phát điện:</b> - Vệ sinh phòng máy phát điện. - Kiểm tra bộ sạc acquy cho MPĐ - Kiểm tra châm accu - Kiểm tra nước làm mát - Kiểm tra tủ điện HDB máy phát điện - Chạy không tải MPĐ 10 phút	01/10/2024	KTBQL	
3	<b>Hệ thống xử lý nước thải:</b> - Kiểm tra tình trạng van phao. - Kiểm tra tình trạng van khóa - Kiểm tra bơm chìm Lấy mẫu nước đi xét nghiệm định kỳ	04, 11, 18, 25/10/2024	Nhà thầu Vtech	
4	<b>Hệ thống thang máy:</b> - Bảo trì định kỳ hàng tháng theo phạm vi HĐ	01 - 14/10/2024	Schindler	4

5	<b>Bảo trì hệ thống phòng bơm tầng mái (bơm chữa cháy, bơm tăng áp sinh hoạt)</b> -Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển, phòng máy - Kiểm tra timer, đèn báo, nút nhấn	29, 30/10/2024	KTBQL	5
6	<b>Bảo trì hệ thống phòng bơm sinh hoạt 5 tháp P1-T4</b> -Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển - Kiểm tra đèn báo, nút nhấn - Kiểm tra sơn lại các mặt bít khớp nối rỉ sét Kiểm tra vệ sinh Y lọc bơm	01/10/2024	KTBQL	6
8	<b>Bảo trì hệ thống phòng bơm hồ cá koi, phòng bơm cảnh quan tháp 1,2,3,4,5</b> -Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển - Kiểm tra timer, đèn báo, nút nhấn	23/10/2024	KTBQL	8
9	<b>Bảo trì hệ thống phòng bơm lọc hồ bơi</b> -Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển - Kiểm tra timer, đèn báo, nút nhấn - Kiểm tra sơn lại các mặt bít khớp nối rỉ sét	22/10/2024	KTBQL	9

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

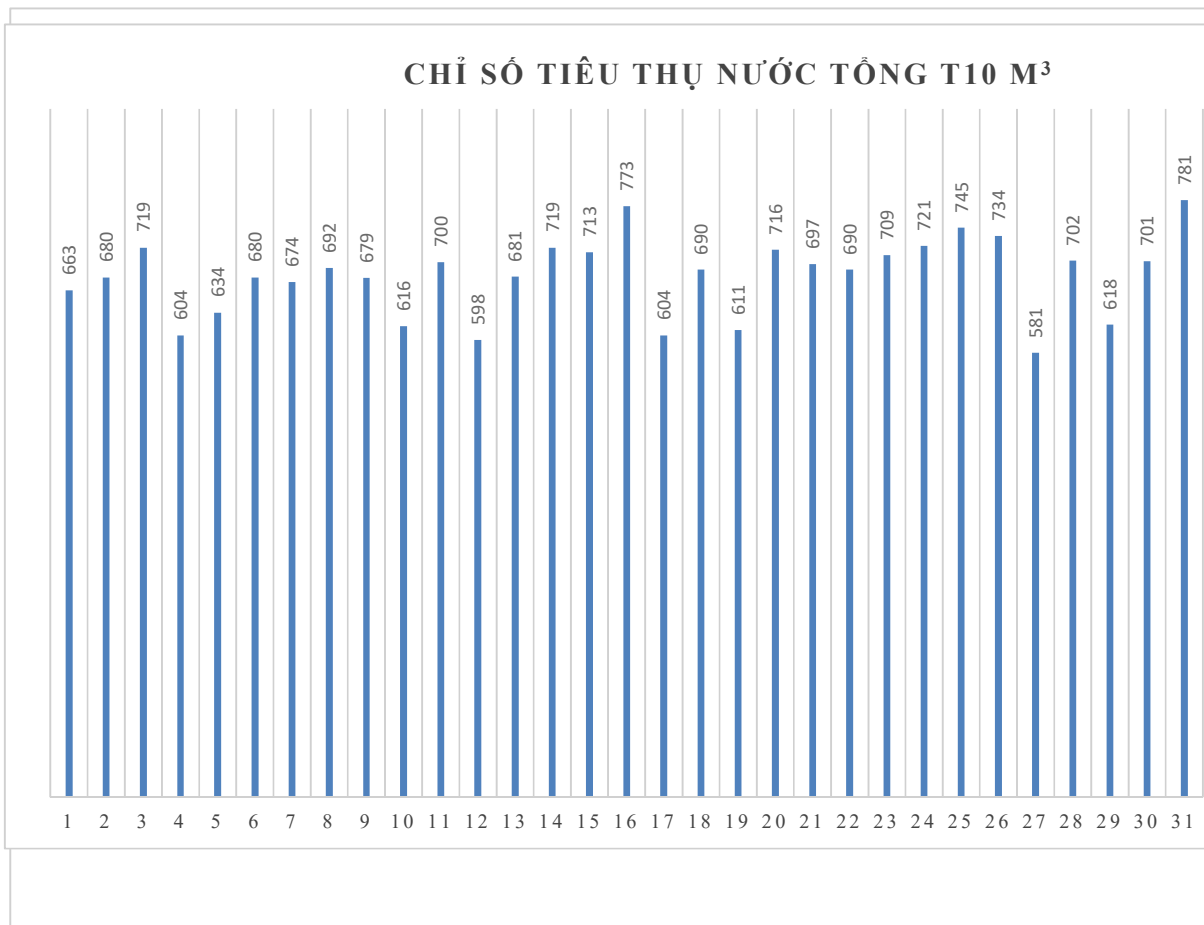
ST T	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà Thầu Thực Hiện
		Nội Dung	Số Kiểm Định	Ngày Cấp/Kiểm Định	Ngày Hết Hạn	
1	Thang Máy	Giấy chứng nhận kết quả kiểm định thang máy	- Tháp T1: từ số KĐ: 21/16- 3811/KĐ26-23 đến 21/16- 3814/KĐ26-23 - Tháp T2: từ số KĐ: 21/16- 3821/KĐ26-23 đến 21/16- 3824/KĐ26-23  - Tháp T3:  từ số KĐ: 21/16- 3831/KĐ26-23 đến 21/16- 3831/KĐ26-23 đến 21/16-  - Tháp T4:  từ số KĐ: 21/16- 3841/KĐ26-23 đến 21/16- 3844/KĐ26-23  - Tháp T5:  từ số KĐ: 21/16- 3851/KĐ26-23 đến 21/16- 3854/KĐ26-23  - Thang máy OFFICE PL28  số KĐ: 21/16-3883/KĐ26- 23	29/03/2023	29/03/2025	Công ty cổ phần An toàn Kiểm Định 6



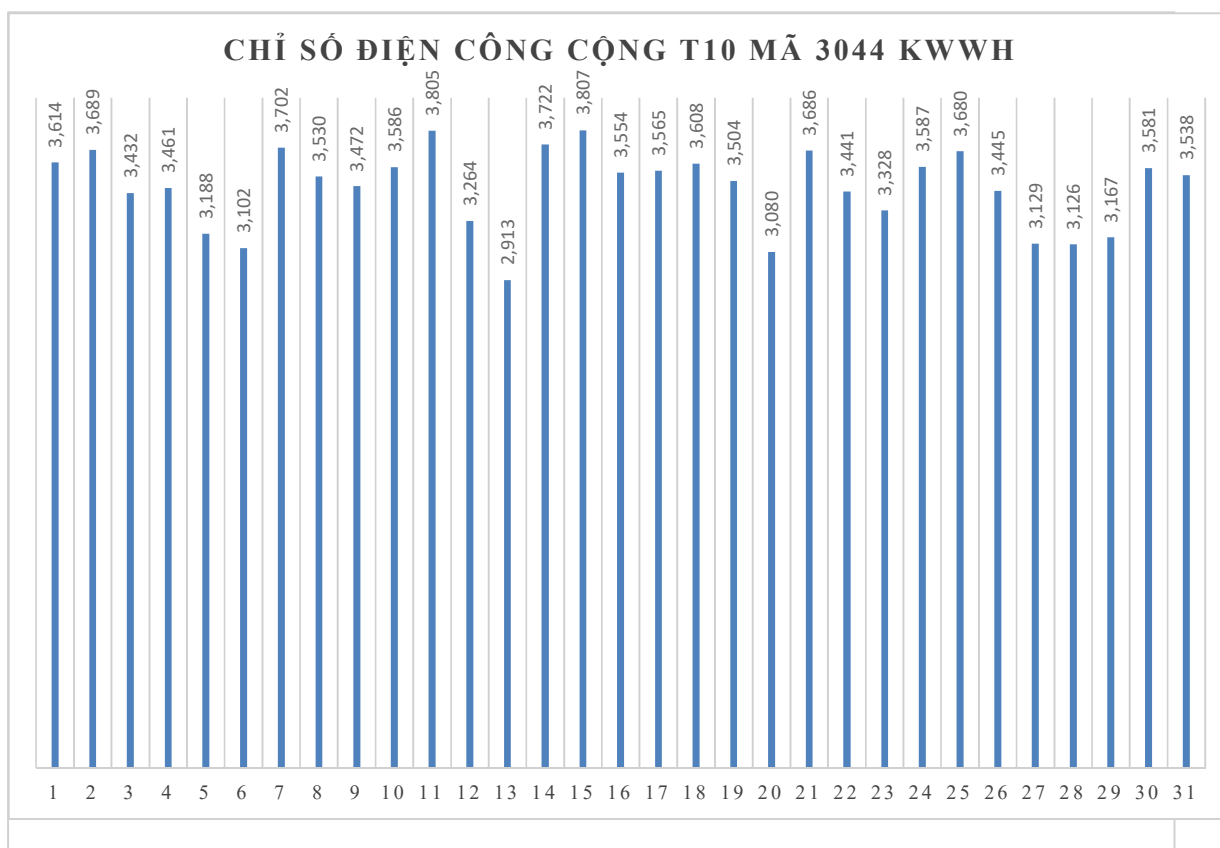
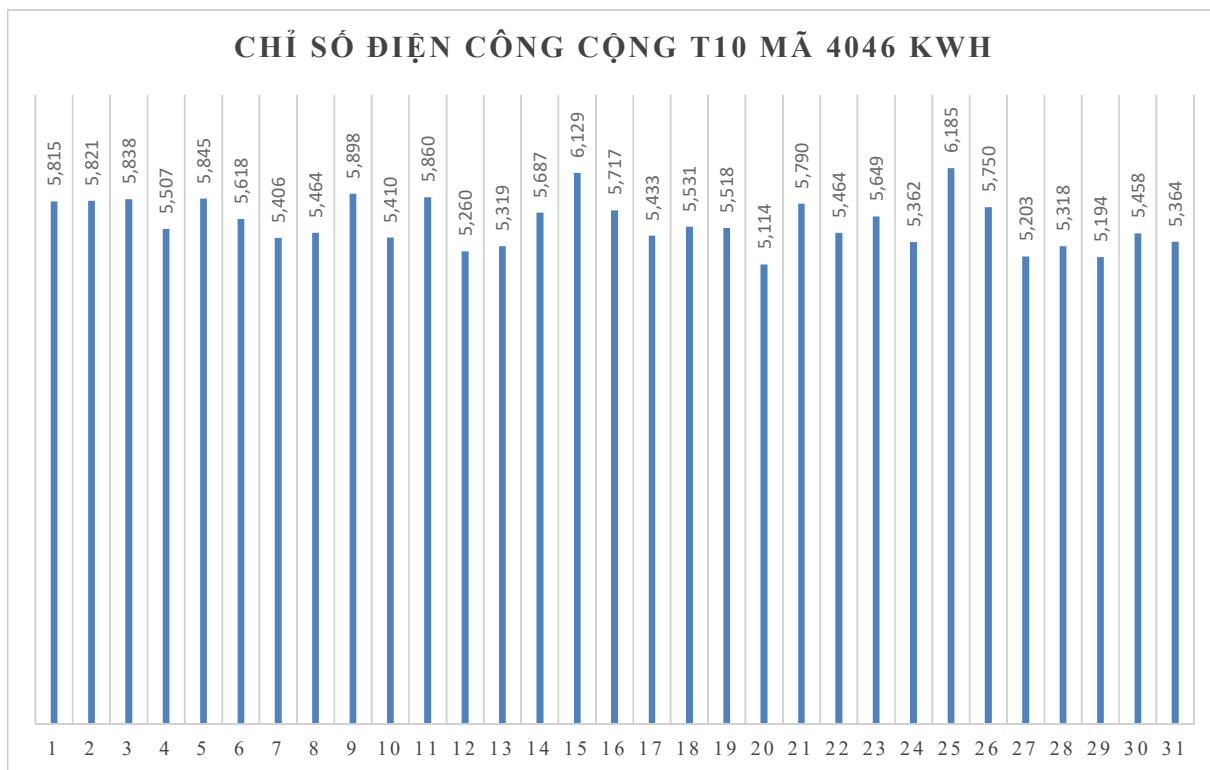
ST T	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà Thầu Thực Hiện
		Nội Dung	Số Kiểm Định	Ngày Cấp/Kiểm Định	Ngày Hết Hạn	
2	Hệ Thống Tiếp Địa	Kết quả kiểm tra đo điện trở tiếp địa hệ thống chống sét	243200236	23/04/2024	23/04/2025	Công ty CP KĐKTAT và TVXD- INCOSAF
3	Nước Sinh Hoạt	Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại bể tầng mái	KT3-01718AVS4/2 KT3-01718AVS4/3 KT3-01718AVS4/4 KT3-01718AVS4/5 KT3-01718AVS4/6			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 KT3-01718AVS4/8 KT3-01718AVS4/9 KT3-01718AVS4/10 KT3-01718AVS4/11	12/07/2024		
		Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại bể ngâm	KT3-01718AVS4/1			
4	Nước Hồ Boi	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

## . GIÁM SÁT NĂNG LƯỢNG

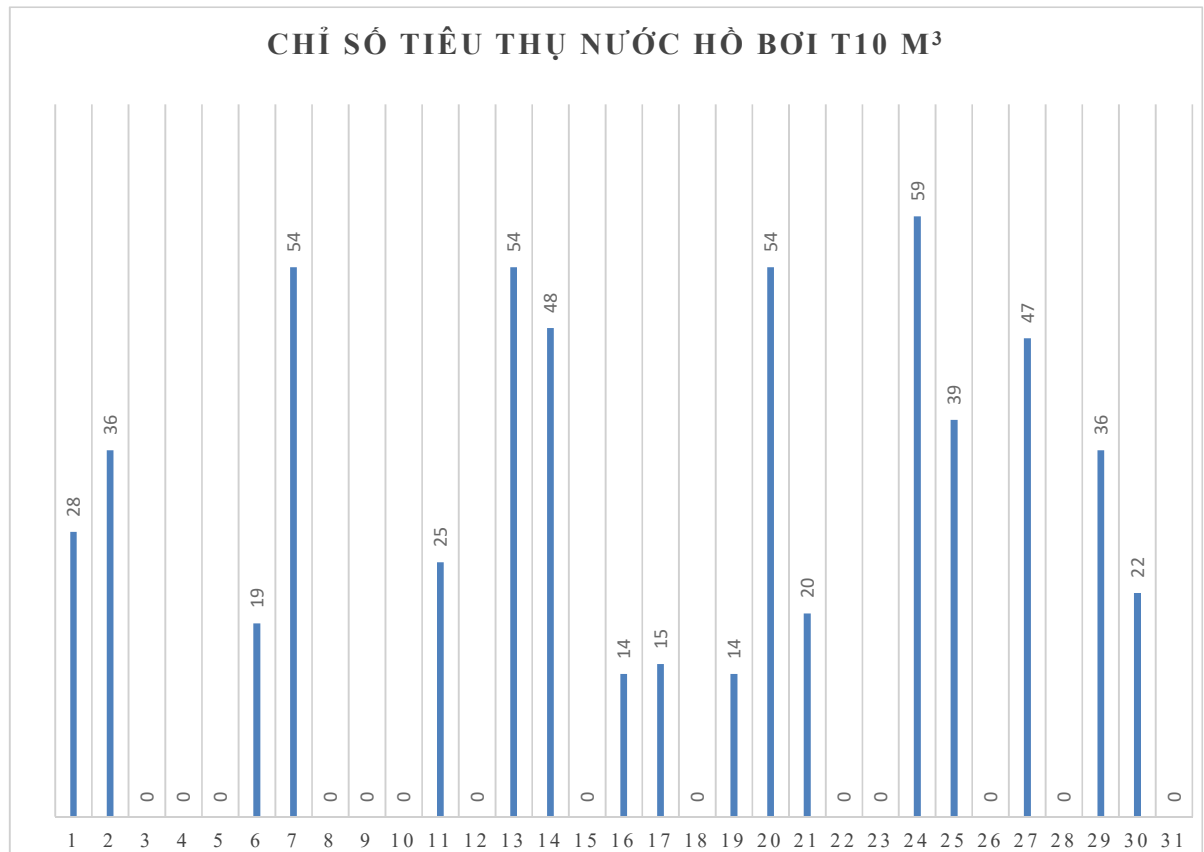
### 1. Chỉ số năng lượng hàng ngày



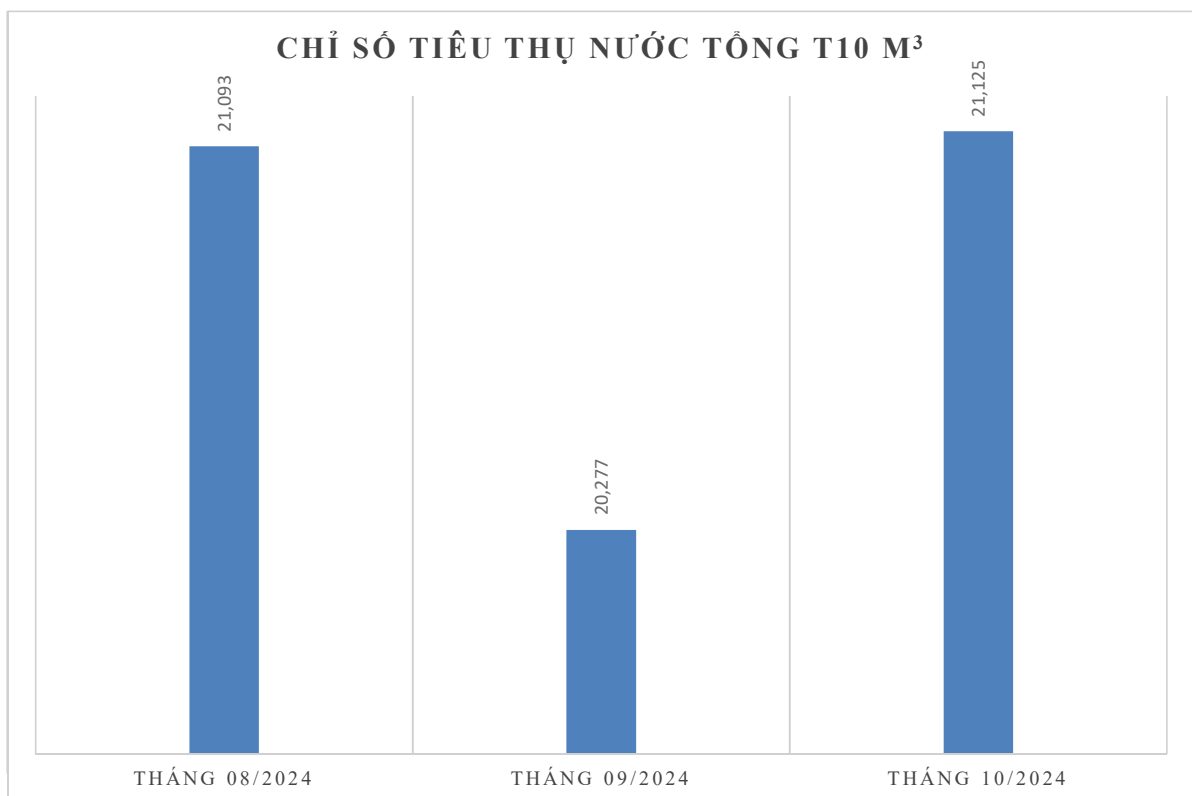
❖ Đồng hồ đo đếm chỉ số sử dụng nước sinh hoạt tại tòa nhà



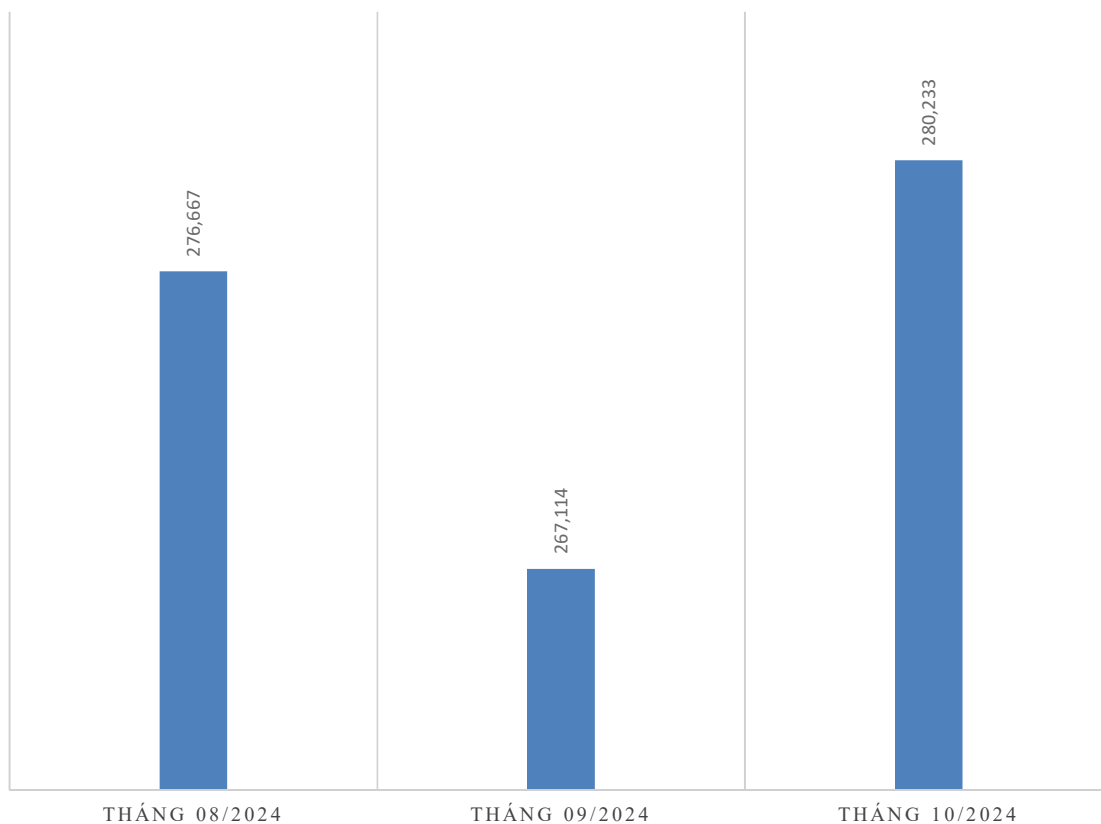
- ❖ Đồng hồ đo đếm cho khu vực công cộng tòa nhà The Vista An Phú hiện hữu.
- ❖ Đồng hồ nước cho khu vực hồ bơi



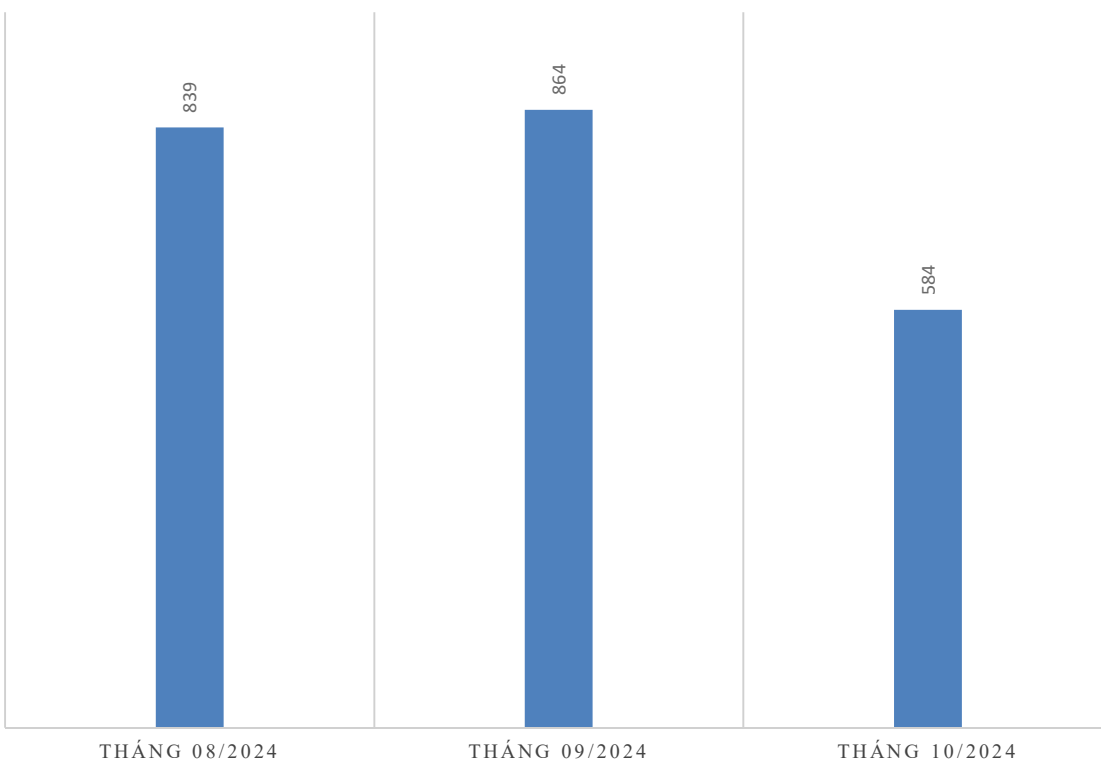
❖ **Chỉ số năng lượng tháng**

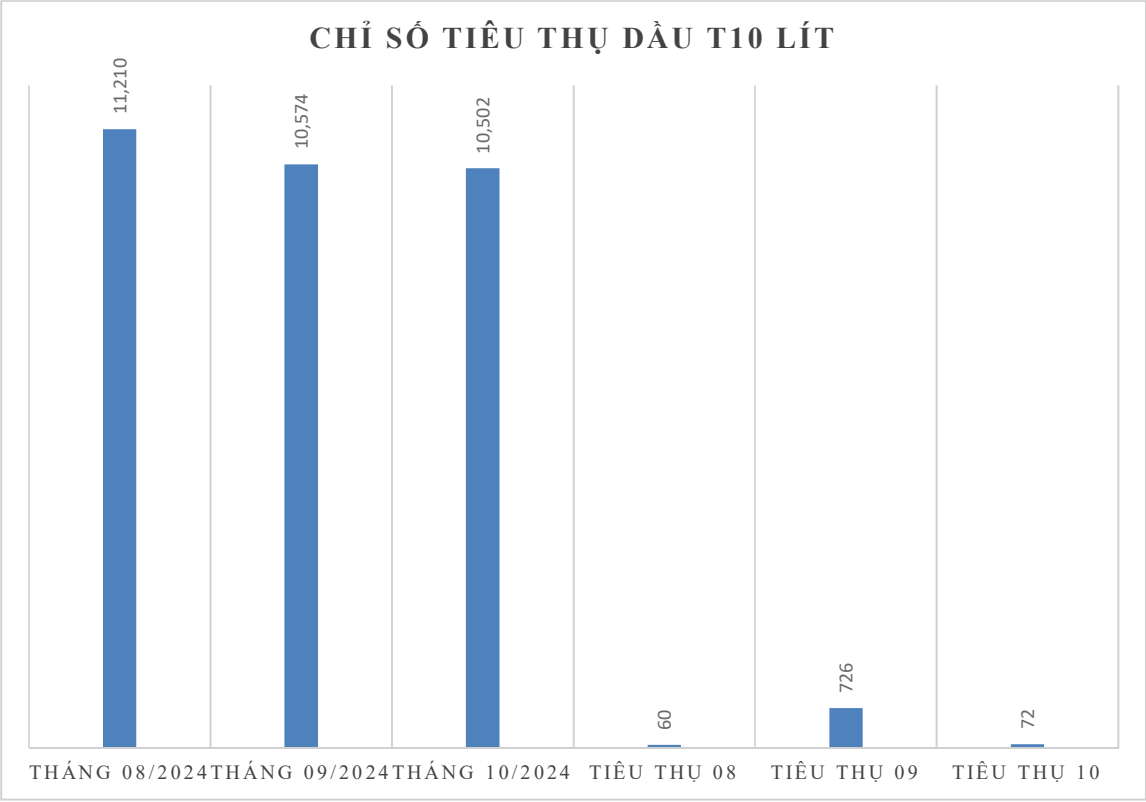


### CHỈ SỐ TIÊU THỤ ĐIỆN CÔNG CỘNG T10 KWH



### CHỈ SỐ TIÊU THỤ NƯỚC HỒ BƠI T10 M<sup>3</sup>





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

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

BẢNG THEO DÕI VẬT TƯ TIÊU HAO T10 NĂM 2024							
Stt	Tên Vật Tư	Đvt	Tồn đầu tháng	Nhập	Xuất	Tồn Kho	Ghi Chú
1	Đèn 9w MPE	Bóng	40	0	16	24	
2	Đèn 15w Nanoco	Bóng	286	0	204	82	
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	27	14	
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	35	50	
12	Silicon A300 đen	Chai	0	0	0	0	
13	Silicon A300 trong	Chai	2	0	1	1	
14	Silicon A300 đục	Chai	2	0	1	1	
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 đế mỏng	Bóng	9	0	1	8	
32	Đèn TLC 9W đế 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	Bóng	27	0	2	25	

	ghim						
37	Đèn cảnh báo Ram dốc: 230VAC-50Hz, màu đỏ xoay/ Ramp warning light: 230VAC-50Hz, rotating red	Bóng	3	0	0	<b>3</b>	
38	Đèn 1W vàng / 1W yellow	Bóng	12	0	0	<b>12</b>	
39	Đèn 1W trắng/ 1W White	Bóng	10	0	0	<b>10</b>	
40	Đèn điện quang 18w / Light compact 3U 18w	Bóng	20	0	0	<b>20</b>	
41	Led âm trần Duhall Philips 59449 /9W/ Led Recessed Meson Philips 59449 /9W	Bóng	2	0	0	<b>2</b>	
42	Đèn báo trạng thái pha (xanh ) / Status light phase (green)	Cái	0	0	0	<b>0</b>	
43	Bộ đèn Philips T5 (trắng ) 28w / Philips 28W	Bộ	3	0	0	<b>3</b>	
44	Tăng phô điện từ 18w / Ballast 18w (Đen)	Cái	3	0	0	<b>3</b>	
45	Tăng phô paragan / Ballast PLC 18w	Cái	11	0	0	<b>11</b>	
46	Tăng phô philips 12VAC / Ballast philips 12VAC	Cái	0	0	0	<b>0</b>	
47	Tăng phô philips 1x18w-EB-C118-EP / Ballast of PLC light - 18w (Trắng)	Cái	2	0	0	<b>2</b>	
48	Tăng phô cơ PLC 18W / Ballast PLC 26W	Cái	10	0	0	<b>10</b>	
49	Tăng phô philips đèn huỳnh quang 1m2 EB-CI36 (xám)/ Ballast philips 1x36W	Cái	0	0	0	<b>0</b>	
50	Tăng phô cơ hiệu philip-Model: BSN 400L 300ITS/ Increase muscle efficiency philip-Model: BSN 400L 300ITS	Cái	3	0	0	<b>3</b>	
51	Đế đèn philip 12V50Hz	Cái	7	0	0	<b>7</b>	
52	Đế đèn philip downlight	Cái	15	0	0	<b>15</b>	
53	Đuôi đèn sứ E27 / Lamp holder E27	Cái	7	0	0	<b>7</b>	
54	Đuôi đèn nhựa E27 / Bulb holder E27	Cái	0	0	0	<b>0</b>	
55	Pin sạc 6v 2000mAh / Rechargeable batteries 6v 2000mAh	Cái	13	0	0	<b>13</b>	
56	Pin sạc Powerline (6V-3000mAh) / Rechargeable batteries Powerline (6V-3000mAh)	Cái	62	0	0	<b>62</b>	
57	Nguồn tổ ong 12VD-2A/ Honeycomb source 12VD-2A	Cái	1	0	0	<b>1</b>	
58	Bản lề kẹp kính trên Hafele 489.81.021/ Hafele glass clamp hinge 489.81.021	Bộ		0			
59	Kẹp kính trên khung Inox bóng Hafele 981.00.021/ Glass hinge on Hafele 981.00.021	Bộ		0			



60	Bản kính trên khung Hafele 981.81.061/ Glass plate on Hafele frame 981.81.061	Bộ		0			
61	Bộ hơi cửa kính âm sàn 150kg / Set of floor-mounted glass doors 932.84.026	Bộ	2	0	0	2	
62	Bản lề hơi sàn kính 932.84.020 105kg	Bộ	5	0	0	5	
63	Khóa từ thả chốt DA-64AD	Bộ	6	0	6	0	
64	Bộ tay nắm gạt inox Hafele 903.92.586/ Hafele stainless steel handle set 903.92.586	Bộ	3	0	0	3	
65	Gía đỡ cho khóa hút nam châm B64 Pegasus/ Pegasus magnetic suction lock holder B64	Bộ	3	0	0	3	
66	Gía đỡ cho khóa hút nam châm PG- DASTC-2 Pegasus/ Holder for magnetic suction lock PG-DASTC-2 Pegasus	Bộ		0			
67	Công tắc cửa từ GIRA/ Door switch from GIRA	Cái	0	0	0	0	
68	Module giao tiếp địa chỉ cho đầu báo thường FZM-1	Cái	5	0	0	5	
69	Mô đun cách ly (ISO/X)/ Isolation module (ISO/X)	Cái	5	0	0	5	
70	Đế lắp đặt (B/501UL)/ Mounting base (B/501UL)	Cái	3	0	0	3	
71	Cuộn vòi nước chữa cháy	Cuộn	4	0	0	4	
72	Lõi lọc nước 5 micron / Tower Water Filte 5 micron	Cái	14	0	0	14	
73	Lõi lọc nước 0.2 micron / Tower Water Filte 0.2 micron	Cái	12	0	0	12	
74	Lõi lọc nước 10 micron / Tower Water Filte 10 micron	Cái	21	0	0	21	
75	Bộ thanh lọc cát/ Set Purifiers: - Cây Thanh lọc bầu lọc cát: - Plants that filter the sand filter:	Bộ		0	0		
76	Bạc đạn 6201ZZ/ Bearing 6201ZZ	Cái	5	0	0	5	
77	Bạc đạn 6202Z/ Bearing 6202Z	Cái	10	0	2	8	
78	Motor sục khí 3 pha Siemens/ Siemens 3-phase aeration pump		1	0	0	1	
79	Rơ le trung gian (14 chân ) 24DC / Role 24DC	Cái	10	0	0	10	
80	Rơ le nhiệt LRD365 (48>65A) / Thermal relay 48>65A	Cái	1	0	0	1	
81	Biến thế nguồn BMS / High transformer BMS	Cái	4	0	0	4	
82	Cảm biến/ Sensor BEN5M-MFR	Cái	5	0	0	5	
83	Thanh điện trở 3.5Kw/ Resistor bar 3.5Kw	Cái	2	0	0	2	
84	Timer	Cái	2	0	0	2	

85	Time Switch 24h	Cái	1	0	0	1	
86	Ổ cắm đôi 3 cực Legrand 230V-16V Âm tường	cái	0	0	0	0	
87	Công tắc một chiều/ One-way switch	Cái	3	0	0	3	
88	Nút nhấn (off) / Button off	Cái	2	0	0	2	
89	Nút nhấn (on) / Button on	Cái	5	0	0	5	
90	Van nước đồng thau tay gạt 27mm hai đầu răng trong/ Brass water valve	Cái	2	0	0	2	
91	Van khóa một chiều lá lật/ One way valve lock leaves turn	Cái	2	0	0	2	
92	Chìa khóa kho vật tư/ Key of supplies warehouse	Chìa	2	0	0	2	
93	Lò xo van ngược chiều/ Reverse valve spring	Cái	83	0	0	83	
94	Van điện từ Phi 60	Cái	1	0	0	1	
95	Van 6 ngã Astrapool	Cái	4	0	0	4	
96	Van giảm áp DN100	Cái	0	0	0	0	
97	Van giảm áp DN125	Cái	0	0	0	0	
98	Ron cao su Nhật dẻo DN125 3MM/ Japanese flexible rubber	Cái	3	0	0	3	
99	Sơn xịt / Spray paint	Bình	3	0	0	3	
100	Sơn Nippon Paint 3L (trắng) / Nippon Paint	Thùng	3	0	0	3	
101	Sơn Nippon Paint 3L (trắng) / Nippon Paint	Thùng	2	0	0	2	
102	Van bi 2 đầu đen trong DN10/ 2-head black ball valve	Cái	4	0	0	4	
103	Tụ bơm 16mF-400VAC/ Pump capacitor 16mF-400VAC	Cái	2	0	0	2	
104	Đồng hồ áp dầu 10Kg nhỏ (dùng cho van giảm áp)/ pressure gauge (for pressure relief valve) oil 10kg	Cái	3	0	1	2	
105	Đồng hồ áp dầu nhỏ	Cái	7	0	0	7	
106	Ống Xy- phong DN10 Inox304 ren ngoài/ Cylinder tube DN10 Stainless steel 304 external thread		5	0	0	5	
107	Cáp CAT6		1.5	0	0	1.5	
108	Đầu chia camera Model: 0370703	Cái	1	0	0	1	
109	PCU-U 90/75	Cái	2	0	0	2	
110	Nắp bệ bồn cầu COTTO/ Cotto toilet seat cover	Cái	1	0	0	1	
111	Bánh xe PL- 150 / Wheel PL-150	Cái	4	0	0	4	
112	Que hàn điện / Welding Electrode	Cây	2	0	0	2	
113	Đầu báo nhiệt gia tăng thường (5601P)	Cái	8	0	0	8	
114	Đầu báo khói nhiệt kết hợp địa chỉ (FSP/951T)	Cái	8	0	0	8	
115	Đầu báo nhiệt gia tăng địa chỉ (FST-851R)	Cái	14	0	0	14	

116	Module địa chỉ điều khiển điện thoại (FTM-1)	Cái	2	0	0	<b>2</b>	
117	Module địa chỉ điều khiển còi đèn báo cháy (FCM-1)	Cái	3	0	0	<b>3</b>	
118	Module địa chỉ điều khiển (FRM-1)	Cái	4	0	0	<b>4</b>	
119	Nút nhấn khẩn địa chỉ (F/MCP/GLASS)	Cái	5	0	0	<b>5</b>	
120	Module địa chỉ giám sát 1 ngõ vào (FMM-1)	Cái	5	0	0	<b>5</b>	
121	Module địa chỉ giám sát đầu báo cháy thường (FZM11)	cái	5	0	0	<b>5</b>	
122	Ván sàn	Cái	0	0	0	<b>0</b>	
123	Kẹp sàn	Cái	0	0	0	<b>0</b>	
124	Vít đuôi cá	Bịch	1	0	0	<b>1</b>	
125	Vòi nước nhà rác	Cái	0	0	0	<b>0</b>	

## 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	Đui sứ E27 có tai	Cái	250	Thay đèn long sảnh thang máy các tháp
2	Đui ghim G4	Cái	50	Thay đèn đuôi ghim 6,5W sân vườn
3	Đèn báo pha đỏ 220VAC	Cái	50	Thay tủ điện
4	Đèn báo pha vàng 220VAC	Cái	50	Thay tủ điện
5	Đèn báo pha xanh dương 220 VAC	Cái	50	Thay tủ điện
6	Bộ xả nhân bồn tiểu	Bộ	01	WC Kid
7	Bộ vòi xịt	Bộ	01	WC Kid
8	Bộ xả lavabo	Bộ	04	WC sauna, P3
9	Công tắc Exit vuông	Cái	08	Cửa sảnh thang máy
10	Van nước tay gạt sanwa ren 21mm	Hộp	01	Nhà rác các tháp
11	Sơn gốc dầu thùng 5kg trắng	Thùng	02	Cửa gỗ tháp 1-2 ra bãi xe
12	Nguồn tổ ong 12VDC-3A	Cái	05	Cửa kính sảnh thnag máy các tháp
13	Keo dán đá 2 thành phần	Hộp	01	Dán đá lót hồ bơi, cổng GVM
14	Đầu cáp mạng cat 6	Túi	01	Camera bãi xe
15	Role trung gian 220VAC 14 chân + đế	Cái	10	Thay tủ điện
16	Role trung gian 220VAC 8 chân + đế	Cái	10	Thay tủ điện
17	Vít bắn gỗ loại 3cm và 5cm	Túi	01	Sàn gỗ tầng 17 tháp 1, hồ bơi, cá koi

### 4.3 KẾ HOẠCH THÁNG TIẾP THEO

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			
<b>A.1.2</b>	<b>Tủ Phân phối Điện chính ( MSB )</b>	<b>Kỹ Thuật</b>			<b>0</b>				
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	<b>D</b>	<b>48</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>
3.2	Kiểm tra hệ thống đèn chiếu sáng ngoại vi tòa nhà	Kỹ thuật	Ngày	<b>D</b>	<b>48</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>
3.3	Xả bình và kiểm tra hệ thống đèn khẩn cấp Emergency	Kỹ thuật	Tháng	<b>M</b>	<b>12</b>		<b>M</b>		
3.4	Xả bình và kiểm tra hệ thống đèn thoát hiểm Exit	Kỹ thuật	Tháng	<b>M</b>	<b>12</b>		<b>M</b>		
3.5	Kiểm tra tình trạng / vệ sinh máng đèn	Kỹ thuật	Quý	<b>Q</b>	<b>4</b>				
<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	<b>M</b>	<b>11</b>				<b>M</b>
2	Vận hành bảo dưỡng,vệ sinh quạt thông gió	Kỹ thuật	Quý	<b>Q</b>	<b>4</b>				
3	Kiểm tra vệ sinh miệng gió cấp,gió thoát	Kỹ thuật	Quý	<b>Q</b>	<b>4</b>				
5	Kiểm tra tình trạng , thông số làm việc của động cơ	Kỹ thuật	Tuần	<b>W</b>	<b>48</b>	<b>W</b>	<b>W</b>	<b>W</b>	<b>W</b>
6	Kiểm tra vệ sinh thiết bị trong tủ điều khiển/ Siết lại các đầu tiếp điểm.	Kỹ thuật	Quý	<b>Q</b>	<b>4</b>				
7	Kiểm tra tình trạng lớp sơn nếu cần sơn lại	Kỹ thuật	Quý	<b>Q</b>	<b>4</b>				
8	Kiểm tra giá đỡ, bulon bắt motor	Kỹ thuật	Quý	<b>Q</b>	<b>4</b>				
9	Kiểm tra puli,dây curoa, khớp nối giảm chấn	Kỹ thuật	Quý	<b>Q</b>	<b>4</b>				
10	Vệ sinh điều hòa không khí khu công cộng, tiện ích	Kỹ thuật	6 Tháng	<b>2Q</b>	<b>2</b>				
<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	<b>2Q</b>	<b>2</b>				
2	Kiểm tra vệ sinh hồ nước ngầm, mái	Kỹ thuật	Năm	<b>Y</b>	<b>1</b>				
3	Kiểm tra tình trạng hoạt động bơm nước sinh hoạt	Kỹ thuật	Ngày	<b>D</b>	<b>48</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>
4	Kiểm tra tình trạng cảm biến mức nước.	Kỹ thuật	Tháng	<b>M</b>	<b>12</b>			<b>M</b>	
5	Kiểm tra tình trạng đồng hồ nước tổng.	Kỹ thuật	Ngày	<b>D</b>	<b>48</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>
6	Kiểm tra tình trạng rò rỉ hệ thống đường ống.	Kỹ thuật	Quý	<b>Q</b>	<b>4</b>				

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 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				
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>			<b>0</b>				
<b>A.6.1</b>	<b>Hệ thống báo cháy</b>	<b>Kỹ Thuật</b>			<b>0</b>				
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>			<b>0</b>				
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>			<b>0</b>				
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 BOI-HỒ CẢNH</b>	<b>Kỹ Thuật</b>			<b>0</b>				
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>			<b>0</b>				
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	31
2		Đã xử lý	31
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	Nhờ BQL nhắc nhở nhân viên trồng cây xanh công Giang Văn Minh có lời nói & hành động đúng mực. Bãi cỏ đối diện cả phê Ollin ko có biển cấm chó, anh/chị có thể nhắc nhở nếu ko muốn chó mèo lên đó, chủ cún cũng biết mà thực hiện ( đây là còn chưa nói khu vực ko có biển cấm), nhưng có lời lẽ ko hay & cầm đá định ném cún nhà tôi, mặc dù tôi đang dắt dây là ko được.	BQL đã phản hồi đến cư dân, đồng thời cũng nhắc nhở nhân viên cây xanh
2	Đăng ký cho thợ mang lò nướng ra khỏi căn hộ đi sửa chữa, trong ngày thứ 6 18/10/2024	Đã hỗ trợ cư dân
3	my father started to live with us in room 2005, tower 5. I want you to register him as a resident. and also we want you to issue a resident certificate (like the second file) .	Đã đăng ký cho cư dân
4	the tap is moving around please come to fix at 1:30-3pm, thanks.	Đã xử lý cho cư dân

5	em ơi sân tennis bị mưa honge hết mặt sân rồi, em nhờ kĩ thuật sửa lại những chỗ bị nứt và đọng nước nhé	Đã báo KT hỗ trợ xử lý
6	Đề nghị cho thay gia cố toàn bộ nẹp hồ bơi. Cảm ơn.	Đã phản hồi đến chú Thịnh và gia cố nẹp tạm thời
7	Đăng ký cho thợ mang lò nướng ra khỏi căn hộ đi sửa chữa, trong ngày thứ 6 18/10/2024	Đã hỗ trợ cư dân
8	my father started to live with us in room 2005, tower 5. I want you to register him as a resident. and also we want you to issue a resedent certificate (like the second file) .	Đã đăng kí thông tin cho cư dân
9	the tap is moving around please come to fix at 1:30-3pm, thanks.	Đã hỗ trợ cho cư dân
10	<p>liên quan đến việc đăng kí lại xe, mình sử dụng 1 xe oto của em ruột mình từ xưa tới giờ không muốn làm thủ tục mua bán vì giá trị nhỏ, kg tiện đi sang tên . Mình vẫn dùng ở chung cư mình đăng kí từ 2018 tới giờ sau khi chuyển qua Vista. mình sẽ công chứng như thế nào cho trường hợp như vậy BQL? Vì đây là tài sản của mình, và hộ khẩu mình ở chung cư mình. mình nhấn mạnh là xe hồi xưa mua, đang đứng tên em ruột của mình nhé</p>	<p>Đã phản hồi đến cư dân</p> <p>Kính chào anh Toàn, BQL đã nhận được phản ánh của anh và em xin phép được phản hồi đến anh như sau: Em gửi anh về thông tin về giấy tờ đăng ký xe ạ: - Hiện tại bãi xe chỉ dành cho cư dân đang sinh sống tại The Vista, và vì thay đổi hệ thống công nghệ nên yêu cầu chủ sở hữu xe cập nhật lại thông tin. - Việc cập nhật hồ sơ nhằm đảm bảo xe thuộc chủ sở hữu - Trong trường hợp có xảy ra sự cố liên quan đến mất xe, BQL có thông tin để phối hợp với cơ quan chính quyền sẽ thuận lợi hơn. - Trường hợp chủ hộ/ khách thuê mua lại phương tiện thì cung cấp hợp đồng mua bán/ hợp đồng thuê/ giấy mua bán xe. Nếu không có các giấy tờ trên, cư dân sẽ ký vào cam kết là chủ sở hữu phương tiện. - Cư dân đăng ký có thể cung cấp các giấy tờ photo và bổ sung bản công chứng sau nhằm tạo sự thuận tiện đến cư dân. BQL sẽ thực hiện bằng cách đối chiếu bản chính và yêu cầu người đăng ký ký tên ghi họ tên ngày tháng vào hồ sơ photo ko công chứng. - Phiếu đăng kí sẽ được gửi đến tận căn hộ của anh ạ. Hy vọng những thông tin trên đây cũng giải đáp được thắc mắc của anh. Kính chúc anh buổi chiều vui vẻ ạ.</p>

		BQLTN, Cư dân: đồng ý => đóng case
11	<p>1. giấy tờ chứng thực rất tốn thời gian của cư dân, nên đổi thành mang bản chính lên vp để đối chiếu và kí xác nhận của nv cbre và cư dân.</p> <p>2. việc cấp xe cho người giúp việc và tài xế sau khi cư dân đã dc cấp xong để tránh cư dân thì thiếu chỗ mà người gv lại có chỗ.</p> <p>3. tài xế nên xếp riêng 1 khu vực vì họ ra vào thường xuyên, cần quản lý cả vấn đề vệ sinh.</p>	
12	i paid 285,120 vnd as water fee last thursday for t3 1802 but it seems like the amount has increased. Or did i mis checked the amount back then? can you pls check and let me know if i should pay the balance? thanks	Đã xử lý
13	hi can you arrange technician, sink blocked.	Đã nhờ KT xử lý
14	Mấy sáng nay bên công an phường có dọn dẹp vỉa hè bên An Phú .Bên chung cư sao không nhân dịp đó cải tạo lại vỉa hè trồng cỏ tránh bên ngoài vào lấn chiếm vỉa hè buôn bán phức tạp .Đề nghị BQT, BQL xem lên phương án cải tạo lại môi trường xanh an ninh cho chung cư	BQL đã gửi phản hồi đến chị Thu qua cyhome
15	Gắn bản biển tốc độ	BQL Đã gắn bản biển
16	<p>Cửa lối ra vào ở tháp P1, các tầng bãi xe và cửa ra vào bên bãi xe ra khu tiện ích BQL,</p> <p>BQT được nên xem xét thay bằng cửa chống cháy cửa nặng có tay vịn trên tự 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 hoại nhiều khi không khoá được.Nhiều cư dân ra vào ko đóng cửa.Không an ninh,an toàn.</p>	Đã phản hồi đến cư dân
17	<p>Dear vista.</p> <p>water leak at toilet living room. pls ask technician to help Thank you</p>	Đã xử lý cho cư dân
18	đèn hành lang t3-101 bị hỏng	Đã thay
19	Xe hơi đi ngược chiều	Đã gửi thư nhắc nhở đến cư dân đồng thời báo an ninh hỗ trợ

20	Chó không rọ mõm	Gửi thư nhắc nhở đến cư dân
21	Nhân viên care vùi tiền cư dân	Đã xử lý, cho hai nhân viên thôi việc, đồng thời lập BB nhà thầu care.
22	T5-908 thanh toán phí quản lý và tiền nước sáng nay nhưng điền lộn tháng 10 thay vì tháng 11. cảm ơn	Đã phản hồi đến cư dân, đồng thời báo KT clear phí nợ.
23	7h19-7h21 có tài xế chạy ngược chiều từ p3-p2, tài xế này chạy ngược chiều ko dưới 2 lần	Đã trích cam và gửi thư nhắc nhở đến cư dân
24	BQL vui lòng cho biết bao giờ thì có thể hoàn thành việc thay thế/sửa chữa cái gạt nước ở sân tennis được ạ. Xin cảm ơn!	BQL đã đặt hàng giao hàng đến dự án. Đã gửi hình ảnh cập nhật đến cư dân.
25	em ơi sân tennis bị mưa honge hết mặt sân rồi, em nhờ kĩ thuật sửa lại những chỗ bị nứt và đọng nước nhé. Khi nào sửa sân tennis	Kính gửi anh Quốc, Lời đầu tiên, BQL gửi đến anh lời chúc sức khỏe. Sau khi kiểm tra lại hợp đồng sửa chữa giữa đơn vị Nam Phát và BQT nhiệm kỳ 2020-2023, việc cải tạo bề mặt sân tennis được NCC bảo hành 12 tháng. BQL sẽ liên hệ các đơn vị có chuyên môn khảo sát và lên phương án xử lý trong thời gian sớm nhất. Em xin gửi thông tin đến anh ạ. Chúc anh ngày mới tốt lành.
26	Xe máy Vision xanh mới mua liên tục bị thiệt hại tại bãi giữ xe The Vista, nghi ngờ do có kẻ xấu cố ý phá hoại. Sự việc vẫn bị tiếp diễn trong nhiều tháng liên do tôi có yêu cầu BQL check camera nguyên ngày nhiều lần trkng nhiều tháng nhưng không được đáp ứng, hoặc chỉ kiểm tra cho có (vd trong khung giờ của 2 tiếng) thì làm sao sẽ giải quyết được vấn đề?	Đã hỗ trợ cho cư dân check cam. Done.
27	There are two things I want to talk about 1. I think the living room next door and my master bedroom are attached. I can hear the sound of turning on the TV, the sound of TV, and talking next door at night. midnight, a woman could be heard crying and screaming and throwing things. My family also has children, so it's noisy, but I hope we can be polite to each other at night. 2. Upstairs runs every day. That's fine. But this midnight, I kept hearing things falling for about five minutes. It sounds like throwing.. I was worried about what was going on and I was scared.	Đã nhờ KT tuần tra và nhắc nhở các căn hộ dùng âm thanh lớn.
28	Hello, our intercom is not working. Guests cannot dial our unit number and be let inside.	

29	Thêm chỗ dột mới từ bên ngoài khung tường kiếng thấm vào căn hộ T3-3A01 như hình. Tôm lại phòng khách và phòng ngủ master đều bị thấm dột và chưa được xử lý. Xin cảm ơn.	NT đã xử lý cho căn hộ
30	T3-1901 chị Trâm hôm qua có dắt con xuống sân tennis tập võ và được bảo vệ nhắc nhở rời khỏi sân, sau đó chị ấy có phản ánh nhân viên phòng gym báo kính bể hơn 3 tháng chưa thay, băng keo đen của một thầy dạy võ của cư dân dán đầy phòng yoga.	Đã phản hồi đến chị Trâm.
31	cư dân phản ánh về thái độ của thầy dạy võ Vovinam do căn T4-0705 book lịch rất hung hăng, hách dịch, nhân viên trực gym yoga cũng báo lại thầy này rất hay lớn tiếng. Trong lúc thầy này tập thì có dán băng keo đen gì đó không gỡ ra được, sau khi tập xong cũng không dọn dẹp ạ. em gửi thông tin ạ	Đã trao đổi với cư dân về vấn đề này, cư dân sẽ lưu ý đến thầy dạy võ .

### 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 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 01/12/2024 – 31/12/2024)

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 11	OS
2	Nâng cao chất lượng dịch vụ, hỗ trợ, thông tin đến cư dân.	Tháng 11	BQL
3	Xử lý các phản ánh của cư dân	Tháng 11	BQL
4	Cập nhật thông tin xe hơi, xe đạp	Tháng 11	BQL
5	Lên kế hoạch làm đề xuất trang trí noel	Tháng 11	BQL

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

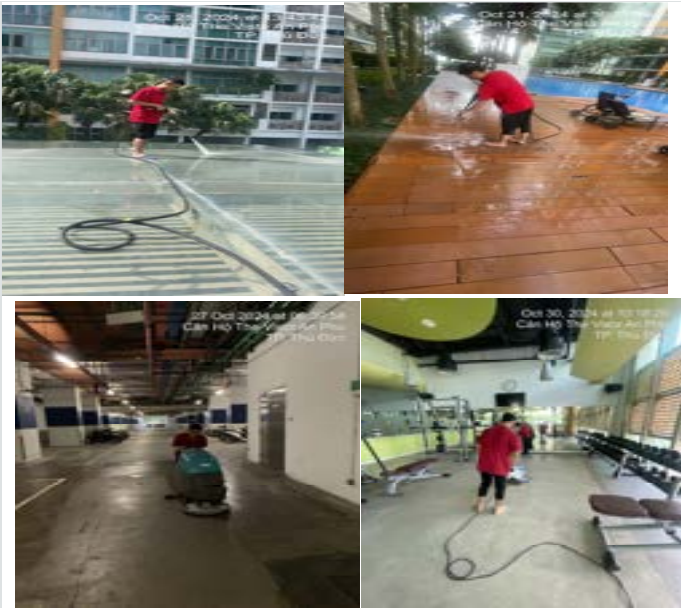
---



**1**





- Họp bàn giao và triển khai công tác an ninh đầu ca
- Tập huấn công tác PCCC cơ sở cùng kỹ thuật
- Tăng cường tuần tra, đóng cửa an ninh các tháp




2	<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>-Đánh sàn bãi xe</li> </ul>	
---	--	---

3	<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>	
---	--	---

<p><b>4</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cải tạo sân golf</li> <li>- Trồng dặm hoa cúc</li> <li>- Trồng dặm chiều tím</li> </ul>	
-----------------	--	--

<p>5</p>	<p>-Thu gom rác hằng ngày -Xử lí côn trùng các khu vực công cộng</p>	<div></div> <div></div>
----------	--	---

6	Bảo trì hệ thống bơm cấp nước	
---	-------------------------------	--

7 Bảo trì định kỳ hệ thống PCCC





7 Bảo trì HT thiết bị hồ bơi



## 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)

**Tóm tắt thu – chi của Quỹ vận hành: THÁNG 10 2024**

STT/ No	Hạng mục/ Item	CBRE-HSBC		
		Quỹ vận hành/ MO fund	Nguồn thu khai thác Exploitation Revenue	Tổng cộng TKVH Total MO Account
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3) + (4)
<b>A</b>	<b>SỐ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN HÀNG TKVH ĐẦU KỲ</b> <i>The opening of cash in hand, cash in bank</i>	<b>3,832,355,411</b>	<b>27,268,166</b>	<b>3,859,623,577</b>
1.1	Tiền tồn tài khoản vận hành	3,832,355,411	27,268,166	3,859,623,577
<b>B</b>	<b>TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ THU HỘ VÀO TKVH TRONG KỲ</b> <i>Total collected on behalf of MO account the period</i>	<b>3,207,924,279</b>	<b>8,127,100</b>	<b>3,216,051,379</b>
<b>1</b>	<b>Đã thu hộ các loại phí thuộc QVH</b> <i>Collected on behalf of MO fund</i>	<b>3,207,924,279</b>	<b>667,100</b>	<b>3,208,591,379</b>
1.1	Thu hộ phí quản lý căn hộ, shophouse,... <i>Collect on behalf of Apartment, shophouse, ... M&amp;O fee</i>	2,739,480,812		2,739,480,812
1.5	Thu hộ tiền nước <i>Collect on behalf of Water</i>	279,619,417		279,619,417
1.6	Thu hộ lãi tiền gửi ngân hàng <i>Collect on behalf of Interest</i>		667,100	667,100
1.7	Thu hộ ký quỹ, cọc BBQ,.. <i>Collect on behalf of Deposit for construction, BBQ</i>	156,000,000		156,000,000
1.9	Thu hộ từ tiện ích (điện shophouse, hồ bơi, phòng gym, phòng sinh hoạt cộng đồng,...) <i>Collect from utilities</i>	7,000,000		7,000,000
1.11	Thu hộ khác (chuyển nhậm,...) <i>Collect on behalf of Other</i>	25,824,050		25,824,050
<b>2</b>	<b>Đã thu hộ các nguồn thu khai thác</b> <i>Collected on behalf of the exploitation revenue</i>	<b>-</b>	<b>7,460,000</b>	<b>7,460,000</b>
2.3	Thu hộ phí bán thẻ an ninh <i>Collect on behalf of card</i>		7,460,000	7,460,000
<b>C</b>	<b>TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ CHI HỘ TỪ TKVH TRONG KỲ:</b> <i>Total paid on behalf of MO account the period</i>	<b>2,489,930,477</b>	<b>-</b>	<b>2,489,930,477</b>
<b>1</b>	<b>Chi hộ các chi phí thuộc QVH</b> <i>Paid on behalf of MO fund</i>	<b>2,489,930,477</b>	<b>-</b>	<b>2,489,930,477</b>
1.1	Chi hộ phí dịch vụ quản lý cho đơn vị QLVH <i>Pay on behalf of Fixed Management Fee</i>	77,000,000		77,000,000
1.2	Chi hộ phí nhân sự cho đơn vị QLVH <i>Pay on behalf of Staffing Cost</i>	602,990,300		602,990,300
1.4	Chi hộ phí ngân hàng <i>Pay on behalf of Bank charges</i>	114,400		114,400
1.15	Chi hộ phí thù lao ban quản trị			



	<i>Pay on behalf of Building committee fee</i>	39,999,996		39,999,996
1.20	Chi hộ phí bảo vệ <i>Pay on behalf of Security</i>	407,581,200		407,581,200
1.26	Chi hộ phí chăm sóc cây xanh, cảnh quan <i>Pay on behalf of Landscape</i>	48,600,000		48,600,000
1.37	Chi hộ phí thuê xe <i>Pay on behalf of Shuttle Bus</i>	43,200,000		43,200,000
1.42	Chi hộ phí nước <i>Pay on behalf of Water from resident</i>	784,191,708		784,191,708
1.43	Chi hộ phí điện <i>Pay on behalf of Electric from resident</i>	319,407,939		319,407,939
1.44	Chi hộ tiền ký quỹ, cọc BBQ,... <i>Pay on behalf of Deposit for construction, BBQ</i>	165,500,000		165,500,000
1.47	Chi hộ khác (chuyển nhầm,...) <i>Pay on behalf of Other</i>	1,344,934		1,344,934
<b>D</b>	<b>SỐ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN HÀNG TKVH CUỐI KỲ: (D = A+B-C) <i>The closing of cash in hand, cash in bank</i></b>	<b>4,550,349,213</b>	<b>35,395,266</b>	<b>4,585,744,479</b>
<b>E</b>	<b>TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI THU HỘ VÀO TKVH CUỐI KỲ: <i>Total of accounts receivable (AR)</i></b>	<b>4,310,473,439</b>	<b>-</b>	<b>4,310,473,439</b>
<b>1</b>	<b>Phải thu hộ các loại phí thuộc QVH <i>Accounts receivable from MO fund</i></b>	<b>4,310,473,439</b>	<b>-</b>	<b>4,310,473,439</b>
1.1	Phải thu hộ phí từ cư dân (phí quản lý, nước, xe tháng,...) <i>AR from resident (MO fee, water, monthly parking fee,...)</i>	3,518,496,830		3,518,496,830
1.2	Phải thu hộ phí từ chủ đầu tư, ban quản trị (phí quản lý, khác,...) <i>AR from investor, BOC</i>	784,069,753		784,069,753
1.4	Phải thu hộ tạm ứng <i>AR from advance</i>	7,906,856		7,906,856
<b>F</b>	<b>TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI CHI HỘ TỪ TKVH CUỐI KỲ <i>Total of accounts payable (AP)</i></b>	<b>5,119,371,826</b>	<b>35,395,266</b>	<b>5,154,767,092</b>
<b>1</b>	<b>Phải chi hộ các chi phí thuộc QVH <i>Accounts payable from MO fund</i></b>	<b>5,119,371,826</b>	<b>35,395,266</b>	<b>5,154,767,092</b>
1.1	Phải chi hộ phí dịch vụ quản lý cho đơn vị QLVH <i>AP from Fixed Management Fee</i>	154,000,000		154,000,000
1.2	Phải chi hộ phí nhân sự cho đơn vị QLVH <i>AP from Staffing Cost</i>	1,200,794,936		1,200,794,936
1.6	Phải chi hộ phí điện thoại + internet <i>AP from Telephone + internet</i>	1,524,824		1,524,824
1.7	Phải chi hộ phí văn phòng phẩm <i>AP from Stationary</i>	6,791,646		6,791,646
1.8	Phải chi hộ phí gửi thư <i>AP from Post service</i>	703,500		703,500

1.9	Phải chi hộ phí in ấn + thuê máy photo copy <i>AP from Photo copier + printer</i>	4,001,400		4,001,400
1.10	Phải chi hộ phí nước uống nhân viên <i>AP from Drinking Water for staff</i>	14,860,800		14,860,800
1.12	Phải chi hộ phí tư vấn an ninh <i>AP from Security consultancy fee</i>	6,270,336		6,270,336
1.13	Phải chi hộ phí vật tư vệ sinh <i>AP from Cleaning Supplies</i>	5,891,400		5,891,400
1.14	Phải chi hộ phí thù lao ban quản trị <i>AP from Building committee fee</i>	13,333,332		13,333,332
1.18	Phải chi hộ phí bảo vệ <i>AP from Security</i>	815,162,400		815,162,400
1.19	Phải chi hộ phí vệ sinh <i>AP from Cleaning</i>	949,320,239		949,320,239
1.21	Phải chi hộ phí diệt côn trùng <i>AP from Pest Control</i>	35,380,800		35,380,800
1.22	Phải chi hộ phí xử lý rác thải sinh hoạt <i>AP from Garbage removal</i>	68,040,000		68,040,000
1.24	Phải chi hộ phí chăm sóc cây xanh, cảnh quan <i>AP from Landscape</i>	97,200,000		97,200,000
1.26	Phải chi hộ phí mua hoa tươi trang trí và thuê cây <i>AP from Flower for Reception Lobby</i>	21,513,600		21,513,600
1.29	Phải chi hộ phí tổ chức hoạt động lễ hội <i>AP from Event decoration</i>	32,724,000		32,724,000
1.33	Phải chi hộ phí dịch vụ dự phòng <i>AP from Misc</i>	7,029,000		7,029,000
1.37	Phải chi hộ phí nước <i>AP from Water from resident</i>	72,402,758		72,402,758
1.38	Phải chi hộ phí điện <i>AP from Electric from resident</i>	342,164,058		342,164,058
1.39	Phải chi hộ tiền ký quỹ, cọc BBQ,... <i>AP from Deposit for construction, BBQ</i>	402,000,000		402,000,000
1.40	Phải chi hộ khác (chuyên nhâm,...) <i>AP from Other</i>	27,536,242	(800,000)	26,736,242
1.41	Chi hộ phí chăm sóc hồ cá Koi <i>Fish pool</i>	30,240,000		30,240,000
1.42	Chi phí thuê xe Bus / <i>Shuttle Bus</i>	43,200,000		43,200,000
1.43	Phải chi hộ khoản cư dân trả trước <i>AP from Resident pay in advance</i>	353,219,607		353,219,607
1.44	Phải chi hộ khoản phải trả BQT/CBRE <i>AP from pay BQT</i>	320,387,628		320,387,628
1.45	Phải chi hộ khoản phải trả BQT (thẻ xe+lãi) <i>AP from pay BQT</i>	10,380,000	36,195,266	46,575,266
1.46	Phải chi hộ hóa chất hồ bơi <i>AP from Chemiscal Pool</i>	49,896,000		49,896,000
1.47	CP phòng Gym/ <i>Gym's Expense</i>	23,683,320		23,683,320

1.48	Chi hộ chi phí xây dựng <i>Pay on behalf of contruction</i>	9,720,000		9,720,000
G	<b>CHÊNH LỆCH NGUỒN TIỀN</b> <b>(THỪA/THIỆU) TKVH: (G = D-F)</b> <i>MO account variance (Surplus/Shortage)</i>	<b>(569,022,613)</b>	<b>-</b>	<b>(569,022,613)</b>

**Tóm tắt số liệu từ TKVH CBRE-HSBC đến ngày 31/10/2024:**

<b>1. Số dư tiền TKVH còn tồn:</b>	<b>4,585,744,479</b>	<b>VND</b>
<b>2. Tổng các khoản còn phải chi hộ từ TKVH:</b>	<b>5,154,767,092</b>	<b>VND</b>
<b>3. Nguồn tiền Quỹ vận hành còn lại: (3) = (1) - (2)</b>	<b>(569,022,613)</b>	<b>VND</b>
<b>4. Lũy kế nguồn thu khai thác còn lại chuyển qua Quỹ bảo trì:</b>	<b>-</b>	<b>VND</b>

STT/ No	Hạng mục/ Item	BOC-VIETCOMBANK		
		Quỹ vận hành/ MO fund	Nguồn thu khai thác Exploitation Revenue	Tổng cộng TKVH Total MO Account
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3) + (4)
<b>A</b>	<b>SỐ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN HÀNG TKVH ĐẦU KỲ</b> <i>The opening 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>
1.1	Tiền tồn tài khoản vận hành	1,958,544,765	170,968,303	2,129,513,068
1.2	Gửi tiết kiệm tại ngân hàng Vietcombank	1,500,000,000		1,500,000,000
1.3	Gửi tiết kiệm tại ngân hàng BIDV	3,000,000,000		3,000,000,000
<b>B</b>	<b>TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ THU HỘ VÀO TKVH TRONG KỲ</b> <i>Total collected on behalf of MO account the period</i>	<b>171,211,558</b>	<b>20,391,127</b>	<b>191,602,685</b>
<b>1</b>	<b>Đã thu hộ các loại phí thuộc QVH</b> <i>Collected on behalf of MO fund</i>	<b>166,211,558</b>	<b>5,391,127</b>	<b>171,602,685</b>
1.1	Thu hộ phí quản lý căn hộ, shophouse,... <i>Collect on behalf of Apartment, shophouse,... M&amp;O fee</i>	151,687,900		151,687,900
1.5	Thu hộ tiền nước <i>Collect on behalf of Water</i>	14,523,658		14,523,658
1.6	Thu hộ lãi tiền gửi ngân hàng <i>Collect on behalf of Interest</i>		5,391,127	5,391,127
<b>2</b>	<b>Đã thu hộ các nguồn thu khai thác</b> <i>Collected on behalf of the exploitation revenue</i>	<b>5,000,000</b>	<b>15,000,000</b>	<b>20,000,000</b>
2.4	Thu hộ phí cho thuê bến bãi taxi <i>Collect on behalf of Taxi station space for rent</i>	5,000,000	15,000,000	20,000,000

<b>C</b>	<b>TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ CHI HỘ TỪ TKVH TRONG KỲ:</b> <i>Total paid on behalf of MO account the period</i>	<b>1,072,817,486</b>	<b>-</b>	<b>1,072,817,486</b>
<b>1</b>	<b>Chi hộ các chi phí thuộc QVH</b> <i>Paid on behalf of MO fund</i>	<b>1,036,193,768</b>	<b>-</b>	<b>1,036,193,768</b>
1.4	Chi hộ phí ngân hàng <i>Pay on behalf of Bank charges</i>	546,752		546,752
1.18	Chi phí phần mềm kế toán, hóa đơn, chữ ký số (Misa) / Accounting Software, e-invoices and e-signatures (Misa)	7,100,000		7,100,000
1.44	Chi hộ tiền ký quỹ, cọc BBQ,... <i>Pay on behalf of Deposit for construction, BBQ</i>	20,000,000		20,000,000
1.46	Chi hộ khác (mượn tạm QVH thanh toán cho BQT) <i>Pay on behalf of MF (borrow MF to pay for SF)</i>	924,030,320		924,030,320
1.47	Chi hộ khác (chuyển nhầm,...) <i>Pay on behalf of Other</i>	84,516,696		84,516,696
<b>3</b>	<b>Chi hộ nộp thuế</b> <i>Paid on behalf of Tax liabilities</i>	<b>36,623,718</b>	<b>-</b>	<b>36,623,718</b>
3.3	Chi hộ nộp thuế TNCN cho thủ lao BQT <i>Pay on behalf of PIT</i>	1,333,332		1,333,332
3.4	Chi hộ nộp thuế GTGT cho nguồn thu khai thác thuộc QBT <i>Pay on behalf of VAT</i>	35,290,386	x	35,290,386
<b>D</b>	<b>SỐ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GÓI NGÂN HÀNG TKVH CUỐI KỲ:</b> <b>(D = A+B-C)</b> <i>The closing of cash in hand, cash in bank</i>	<b>5,556,938,837</b>	<b>191,359,430</b>	<b>5,748,298,267</b>
<b>E</b>	<b>TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI THU HỘ VÀO TKVH CUỐI KỲ:</b> <i>Total of accounts receivable (AR)</i>	<b>6,432,173,576</b>	<b>361,808,863</b>	<b>6,793,982,439</b>
<b>1</b>	<b>Phải thu hộ các loại phí thuộc QVH</b> <i>Accounts receivable from MO fund</i>	<b>6,421,793,574</b>	<b>-</b>	<b>6,421,793,574</b>
1.5	Phải thu công ty NZM <i>AR from advance</i>	1,685,677,238		1,685,677,238
1.6	Phải thu hộ khác ( thu từ CBRE) <i>AR from Other</i>	3,121,589,781		3,121,589,781
1.7	Phải thu nội bộ <i>AR from Other</i>	1,092,330,320		1,092,330,320
1.8	Phải thu của khách hàng - Giảm khoản phải thu của khách hàng do tăng 200 căn không có BBĐCG phí T9/2021	522,196,235		522,196,235
<b>2</b>	<b>Phải thu hộ các nguồn thu khai thác</b> <i>Accounts receivable from the exploitation revenue</i>	<b>2</b>	<b>361,808,863</b>	<b>372,188,865</b>
2.2	Phải thu hộ phí cho thuê mặt bằng <i>AR from Space for rent</i>	2	15,000,000	15,000,002
2.4	Phải thu hộ phí cho thuê quảng cáo LCD <i>AR from LCD</i>		225,000,000	225,000,000

2.5	Phải thu hộ phí chia sẻ lợi nhuận viễn thông <i>AR from commision</i>		80,222,470	80,222,470
2.7	Thu hộ phí thẻ xe <i>Collect from cards vehicle</i>	10,380,000	36,195,266	46,575,266
2.8	Thu hộ lãi tiền gửi ngân hàng <i>Collect from interest payment</i>		5,391,127	5,391,127
<b>F</b>	<b>TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI CHI HỘ TỪ TKVH CUỐI KỲ</b> <b><i>Total of accounts payable (AP)</i></b>	<b>5,345,780,624</b>	<b>388,256,008</b>	<b>5,734,036,632</b>
<b>1</b>	<b>Phải chi hộ các chi phí thuộc QVH</b> <b><i>Accounts payable from MO fund</i></b>	<b>4,414,005,127</b>	<b>-</b>	<b>5,198,074,880</b>
1.1	Phải chi hộ phí dịch vụ quản lý cho đơn vị QLVH <i>AP from Fixed Management Fee</i>	1,198,351,170		1,198,351,170
1.8	Phải chi hộ phí gửi thư <i>AP from Post service</i>	262,999		262,999
1.13	Phải chi hộ phí vật tư vệ sinh <i>AP from Cleaning Supplies</i>	13,581,650		13,581,650
1.18	Phải chi hộ phí bảo vệ <i>AP from Security</i>	294,543,000		294,543,000
1.39	Phải chi hộ tiền ký quỹ, cọc BBQ,... <i>AP from Deposit for construction, BBQ</i>	997,900,000		997,900,000
1.40	Phải chi hộ khác (chuyển nhầm,...) <i>AP from Other</i>	1,909,366,308		1,909,366,308
1.44	Phải chi hộ khoản phải trả BQT/CBRE <i>AP from pay BQT</i>	784,069,753		784,069,753
<b>3</b>	<b>Phải chi hộ nộp thuế và lợi nhuận cho nguồn thu khai thác</b> <b><i>Accounts payable from the tax liabilities and profit of the exploitation revenue</i></b>	<b>147,705,744</b>	<b>388,256,008</b>	<b>535,961,752</b>
3.1	Phải chi hộ nộp thuế GTGT cho nguồn thu khai thác thuộc QBT <i>AP from VAT</i>		31,495,376	31,495,376
3.2	Phải chi hộ nộp thuế TNDN cho nguồn thu khai thác thuộc QBT <i>AP from CIT</i>	147,705,744	71,458,862	219,164,606
3.3	Phải trả nguồn thu khai thác sau thuế về QBT <i>AP from after-tax profit to the sinking fund</i>	-	285,301,770	285,301,770
<b>G</b>	<b>CHÊNH LỆCH NGUỒN TIỀN (THỪA/THIẾU) TKVH: (G = D-F)</b> <b><i>MO account variance (Surplus/Shortage)</i></b>	<b>211,158,213</b>	<b>(196,896,578)</b>	<b>14,261,635</b>

**Tóm tắt số liệu từ TKVH BQT đến ngày 31/10/2024:**

- |  |               |     |
|--|---------------|-----|
| 1. Số dư tiền TKVH còn tồn:                | 5,748,298,267 | VND |
| 2. Tổng các khoản còn phải chi hộ từ TKVH: | 5,734,036,632 | VND |
| 3. Nguồn tiền Quỹ vận hành còn lại: (3)    |               | VND |

= (1) - (2)  
4. Lũy kế nguồn thu khai thác còn lại  
chuyển qua Quỹ bảo trì:

14,261,635  
285,301,770 VND

Báo cáo bởi:



Nguyễn Hoàng Minh Triết  
BQL The Vista An Phú  
CBRE Việt Nam

Duyệt bởi:  
(ký tên)

Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)

Duyệt bởi:  
(ký tên)

BQT The Vista An Phú