

# Báo Cáo Tháng

## 08/2024

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

Đại diện:

**Ông. TRẦN XUÂN PHƯƠNG**

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

**Chức vụ:** Trưởng Ban Quản lý

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

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



## MỤC LỤC

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

# BÁO CÁO THÁNG – MONTHLY REPORT

Ngày : 31/08/2024  
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 31/08/2024:

### 1. Căn hộ đã bàn giao cho cư dân

Stt	Tình trạng	Số lượng
1	Đã ở	750/750
2	Đang thực hiện thi công trang trí nội thất	11/750

### 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 08/2024

Mã căn hộ	Nội dung thi công	Ký quỹ thi công	Ngày ký duyệt hồ sơ ĐKTC	Ngày dự kiến bắt đầu	Ngày dự kiến kết thúc
T4-G06	Sơn lại đồ gỗ trong căn hộ Thay gạch sàn toilet	5.000.000	06/08/2024	08/08/2024	23/08/2024
T1-0902	Sửa chữa đường ống máy lạnh Sửa chữa sàn nước phòng tắm chính (sửa gạch)	5.000.000	07/08/2024	13/08/2024	15/08/2024

Mã căn hộ	Nội dung thi công	Ký quỹ thi công	Ngày ký duyệt hồ sơ ĐKTC	Ngày dự kiến bắt đầu	Ngày dự kiến kết thúc
T1-1102	Thay gạch toilet	3.000.000	12/08/2024	12/08/2024	14/08/2024
T1-0105	Sơn tường phòng ngủ Chống thấm Sơn tường Thay gạch sàn toilet Lắp trần thạch cao	3.000.000	12/08/2024	12/08/2024	14/08/2024
T2-12A02	Sửa chữa nhỏ (lắp đặt máy lạnh, máy giặt, tủ bếp, nội thất rời, màn cửa, ổ khóa cửa chính)	30.000.000	09/08/2024	14/08/2024	05/10/2024
T1-1905	Làm lại sàn nhà vệ sinh	5.000.000	12/08/2024	21/08/2024	24/08/2024
T1-0106	Sửa chống thấm bồn tắm	3.000.000	28/08/2024	28/08/2024	31/08/2024

## 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	1086		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	986	0	Có 2 nhân sự sáng-chiều. Thời gian	

	cho cư dân và khách thuê			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	424		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	6			

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	328	0	Một số cư dân đăng kí nhưng không sử dụng	

2.6 Quản Lý bãi xe

Thống kê số lượng xe đang quản lý:

Stt	Hạng mục	Số lượng
I	Xe gửi tháng miễn phí	
1	Xe máy	1425
2	Xe ô tô	639

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

Stt	Tên NCC	Loại hình dịch vụ	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Tình trạng
15	TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BƯU CHÍNH VIETTEL	Phí điện thoại hotline	01/12/2023	31/11/2024	
16	CÔNG TY TNHH SCHINLER VN	Bảo trì thang máy	01/12/2021	31/12/2024	
18	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN D.P	Bảo trì máy phát điện	01/12/2023	31/11/2024	
19	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VẬN TẢI HIKARI VIỆT NAM	Thuê xe buýt	01/12/2023	31/11/2024	
20	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ LEGIA ( hóa chất )	Cung cấp hóa chất hồ bơi	01/12/2023	31/11/2024	
21	CÔNG TY TNHH TMDV KỸ THUẬT ANH NGUYỄN	Bảo trì hệ thống BMS và báo cháy	01/01/2023	30/12/2024	
22	CÔNG TY TNHH KHKT MÔI TRƯỜNG HỢP NHẤT	Báo cáo giám sát môi trường	01/01/2022	30/12/2023	
23	CÔNG TY BẢO MINH SÀI GÒN	Trách nhiệm công cộng và bảo hiểm cháy nổ	26/01/2022	22/01/2024 ( Trách nhiệm) 31/12/2023 ( Cháy nổ)	
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	-33 nhân sự: Ca sáng 17, Ca đêm 16
2	Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ	- Chất lượng dịch vụ cần cải thiện;



		<div>- Cần training thêm về tác phong và ngôn phong của các nhân sự bảo vệ khi làm việc với cư dân, khách hàng</div> <div>- Đề nghị chấn chỉnh các nhân sự bảo vệ về vì còn nhiều trường hợp hút thuốc tại vị trí trực trong giờ làm việc</div>
--	--	---

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

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

Stt	Nội dung	Chi tiết
1	Số lượng nhân sự	- 4 nhân sự
2	Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ	Duy trì

3.4 Dịch vụ 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

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

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

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

Stt	Nội dung	Hoạt động
-----	----------	-----------



1	<div>- 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</div> <div>-Yoga: Có 2 nhân sự sáng-chiều. Thời gian hoạt động từ 6AM-10PM</div> <div>Phòng Gym-Yoga vận hành ổn định công tác vệ sinh định kỳ duy trì thực hiện theo lịch định kỳ.</div>	<div>- Kiểm soát các căn hộ đăng kí sử dụng tiện ích hồ bơi + gym</div> <div>- Kiểm tra thiết bị phòng tập, kiểm soát nhà thầu vào sửa chữa</div> <div>- Báo cáo hư hỏng cho các bộ phận xử lí</div> <div>- Kiểm soát lượng hóa chất sử dụng, vệ sinh hồ bơi thường xuyên</div> <div>- Cần kiểm soát khách, cư dân sử dụng tiện ích</div> <div>- Thường xuyên kiểm tra phòng máy, vệ sinh lưới lọc định kì</div>
---	--	--

## IV. Quản Lý Kỹ Thuật


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

#### 4.1 CÔNG VIỆC TRONG THÁNG

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

###### I. Tổng hợp

###### 1. Tổng hợp nhân sự (kỹ thuật)

STT	Nội dung	Số lượng	Ghi chú
1	Nhân sự cung cấp theo HD	15	
2	NS nghỉ phép trong tháng	02	Đào Ngọc Thương, Nguyễn Tiến Dũng
3	Thay đổi nhân sự trong tháng	00	
4	Bảng phân trực /chăm công trong tháng	01	 The Vista-Roster tháng 08.2024.xlsx
5	Đề xuất		

###### 2. Tổng hợp công việc

STT	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
1	Tổng số	367	
2	Hoàn thành	367	




3	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục	00	 The Vista AP Defect list - Tháng 8-24 (1).xl
---	-------------------------------	----	---


3. Tổng hợp Defect Công cộng & Căn hộ

STT	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
Lỗi khiếm khuyết Công Cộng		190	<i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT (nếu có)</i>
1	Hoàn thành	190	
2	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý	0/0	
Đề Xuất Cải Tiến		0	
1	Thực hiện	0	
2	Chưa thực hiện	0	
Lỗi khiếm khuyết Căn Hộ Theo Vận Hành:		177	<i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT (nếu có).</i>
1	Hoàn thành	177	
2	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý	0/0	

1. Tổng hợp sự cố trong tháng

STT	Ngày	Thời gian	Vị trí/Căn hộ	Nội dung sự việc	Hình ảnh	Ghi chú
1	03/08/2024	03h05	Phòng máy phát điện P1	Ngày 03/08/2024 vào lúc 03h05 xảy ra sự cố mất lưới điện EVN khu vực An Phú trong đó có tòa nhà The Vista nguyên nhân do sự cố lưới cung cấp điện khu vực thành phố Thủ Đức bị sự cố làm gián đoạn cung cấp điện. Hệ thống MPĐ dự phòng hoạt động đảm bảo cung cấp điện cho cư dân tòa nhà đến 03h08		

STT	Ngày	Thời gian	Vị trí/Căn hộ	Nội dung sự việc	Hình ảnh	Ghi chú
				có điện lưới lại cho tòa nhà hệ thống MPĐ dừng hoạt động.		
2	10/08/2024	11h43	Tầng P2 tháp T3	<p>Vào lúc 11h43 BPKT ghi nhận tủ báo cháy trung tâm số 2 tại phòng FCC có tín hiệu báo cháy tại tầng P2 tháp T3 nút nhấn khẩn.</p> <p>Nguyên nhân: Nút nhấn khẩn tầng P2 tháp T3 bị tác động hệ thống báo cháy bị kích hoạt.</p> <p>Hậu quả: nút nhấn khẩn hệ thống báo cháy bị tác động đã gây kích hoạt liên động hệ thống PCCC của tòa nhà (chuông, còi bị kích hoạt; thang máy liên động trả về tầng P1 và xảy ra tình trạng thang bị lỗi và kẹt thang)</p>		
3	22/08/2024	16h27	T4-0905	<p>Vào lúc 16h27 BPKT ghi nhận tủ báo cháy trung tâm số 2 tại phòng FCC có tín hiệu báo cháy tại T4-09.05 BPKT và BV đã di chuyển lên kiểm tra căn hộ phát hiện có mùi khét sau đó BPKT đã off CB cấp điện và liên hệ CS liên hệ cư dân kiểm tra căn hộ</p> <p>Sự cố ko xử lý kịp thời dẫn đến liên động hệ thống chuông, còi, thang máy về P1 đến 16h45 BPKT đã thực hiện Diassible zone 412 tạm thời kiểm soát chờ ktra căn hộ sẽ nhả lại sau. Sau khi kiểm tra nguyên nhân do cư dân nấu ăn quên bỏ đi ra ngoài nên dẫn đến tình trạng trên. BPKT sau đó đã nhả</p>	 	

STT	Ngày	Thời gian	Vị trí/Căn hộ	Nội dung sự việc	Hình ảnh	Ghi chú
				Diassible trả lại hệ thống hoạt động bình thường.		
4	22/08/2024	06h00	Phòng bơm tháp 5	Ngày 22/08/2024 BPKT ghi nhận bơm tăng áp nước sinh hoạt tầng mái tháp 5 cung cấp cho các căn hộ từ tầng 24 đến 20 bơm chạy bị hiện tượng nhấp nhả, qua kiểm tra KT ghi nhận bơm tăng áp bị hư công tắc cảm biến áp suất để kích hoạt bơm chạy Auto làm nước bị đục và yếu. BPKT sau đó đã thực hiện thay thế tạm để bơm hoạt động lại để đảm bảo cung cấp nước cho cư dân.		

2. Tổng hợp các tờ trình đã trình trong tháng

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

3. Thống kê công việc trong tháng

NHẬT KÝ KỸ THUẬT THÁNG 8 NĂM 2024							
Stt	Nội Dung Công Việc	Khu vực	Định kỳ	Phát sinh	Hoàn thành	Tồn đọng	Ghi Chú
I. CÔNG CỘNG							
1	Checklist định kỳ hệ thống	Công cộng	91	0	91	0	
2	Bảo trì bảo dưỡng định kỳ	Công cộng	5	0	5	0	
3	Ghi chỉ số điện nước	Công cộng	0	0	0	0	
4	Hệ thống điện trung tâm (MSB, Busway, tủ phân phối...)	Công cộng	0	2	2	0	
5	Hệ thống chiếu sáng công cộng/ biển bảng	Công cộng	0	25	25	0	
6	Hệ thống Máy phát điện	Công cộng	1	1	2	0	

7	Hệ thống điện nhẹ (Loa PA, Camera, Access Control, internet,...)	Công cộng	1	6	7	0	
8	Hệ thống PCCC	Công cộng	4	6	10	0	
9	Hệ thống bơm (Bơm PCCC, nước sinh hoạt, hồ pit,...)	Công cộng	0	1	1	0	
10	Hệ thống Cấp thoát nước/XLNT	Công cộng	0	1	1	0	
11	Hạ tầng cơ sở (Cửa, khóa, tường, trần, sàn,...)	Công cộng	0	37	37	0	
12	Hệ thống Car-Parking (Cài đặt/chỉnh sửa thẻ xe, xử lý sự cố,...).	Công cộng	0	8	8	0	
13	Hệ thống Thang máy	Công cộng	0	12	12	0	
14	Hệ thống Máy lạnh	Công cộng	0	0	0	0	
15	Hệ thống Thông gió	Công cộng	0	2	2	0	
16	Hệ thống Hồ bơi	Công cộng	6	24	30	0	
17	Thiết bị công cụ phục vụ chung (WC, VP, vui chơi trẻ em, gym, thư viện..)	Công cộng	0	19	18	1	
18	Khác	Công cộng	144	83	227	0	
Tổng cộng:			252	227	478	1	
II. HỖ TRỢ CƯ DÂN							
1	Cấp/ thoát nước	Căn hộ		0	0	0	
2	PCCC (Tín hiệu báo cháy,...)	Căn hộ		3	3	0	
3	Mạng viễn thông	Căn hộ		0	0	0	
4	Chiếu sáng/ Ổ cắm	Căn hộ		0	0	0	
5	Điều hòa không khí	Căn hộ		3	3	0	
6	Thông gió	Căn hộ		0	0	0	
7	Video/ Audio phone	Căn hộ		1	1	0	
8	Hệ cửa	Căn hộ		2	2	0	
9	Thiết bị vệ sinh	Căn hộ		2	2	0	
10	Tường/vách (nứt/thấm/son)	Căn hộ		0	0	0	
11	Thấm	Căn hộ		5	5	0	
12	Sàn, Trần	Căn hộ		0	0	0	
13	Khác	Căn hộ		48	46	2	
Tổng cộng:				64	62	2	
TOTAL = (I + II)			252	291	540	3	

B. CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM

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

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	<i>- BQT đã gửi công văn đề nghị CĐT hỗ trợ cung cấp lại hồ sơ bàn giao tài sản cho Điện lực.</i>
2	<b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b> - 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	<i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến EVN (nếu có)</i>
5	<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> - Hệ thống hoạt động bình thường	<i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến EVN (nếu có)</i>
<b>4. Hệ Thống Điện Hạ Thế (MSB/ Bus Way/ Tủ Phân Phối, Chiều Sáng ...)</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> - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu chuyên nghiệp	<i>- BPKT đang xúc tiến liên hệ và làm việc với 3 đơn vị IMS, Tam Phát, Nhật Hạ để khảo sát báo giá chi phí bảo trì bảo dưỡng năm 2024.  BQT đề nghị dời sang năm 2024, sau khi ngân sách được thông qua.</i>
3	<b>Thuộc trách nhiệm quản lý của:</b> - (Chưa có hồ sơ xác định trách nhiệm quản lý)	<i>- 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.</i>
4	<b>Công tác thực hiện:</b> - Kiểm tra checklist hàng ngày	<i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT/EVN (nếu có)</i>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<p>- Ngày 18/06/2024 nhà thầu Tam Phát đối tác Điện Lực Thủ Đức tiến hành lắp bộ theo dõi điện áp phía sau MBA 1 từ tủ MSB1 để theo dõi tình trạng nhấp nháy điện áp của MBA1. Sau khi theo dõi từ ngày 18-21/06/2024 không ghi nhận tình trạng nhấp điện áp của MBA1</p> <p>- Ngày 21/06/2024 Nhà thầu Tam Phát tiến hành tháo bộ bảo vệ điện áp model Broyce Control M3PRC/S để kiểm tra tình trạng hoạt động, sau khi kiểm tra nhà thầu xác định bộ bảo vệ điện áp hư hỏng phần bảo vệ điện áp cao và đề xuất thay thế để đảm bảo vận hành.</p> <p>- Ngày 26/07/2024 BQL thực hiện trình BQT phê duyệt chi phí thay thế bộ bảo vệ mất pha MSB 1 để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp điện</p> <p>- Ngày 14/08/2024 nhà thầu Thiên Ấn đã giao và thay bộ bảo vệ pha cho ngăn tủ MSB-1 dưới sự chứng kiến của đại diện BOC để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp điện cho tòa nhà khi có sự cố.</p>	
5	<p><b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b></p> <p>- Hệ thống hoạt động bình thường</p>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)</p>
6	<p><b>Trục Busway:</b></p> <p>- Hệ thống hoạt động bình thường</p>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)</p>
7	<p><b>Tủ phân phối, Tủ điện tầng:</b></p> <p>- Hệ thống hoạt động bình thường.</p>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT/ EVN (nếu có)</p>
8	<p><b>Chiếu sáng hành lang, đèn Exit, đèn Emgency:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Hệ thống chiếu sáng hành lang tòa nhà</li></ul>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)</p>



STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT								
	<div><div><div>- Ngày 01 đến 31/08/2024 KT thay 03 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 00 đèn led 9w cho hành lang <b>Tháp T1</b>.</div><div>- Ngày 01 đến 31/08/2024 KT thay 04 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 00 đèn Led 9w cho hành lang <b>Tháp T2</b></div><div>- Ngày 01 đến 31/08/2024 KT thay 04 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 00 đèn Led 9w cho hành lang <b>Tháp T3</b></div><div>- Ngày 01 đến 31/08/2024 KT thay 01 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 00 đèn led 9w cho hành lang <b>Tháp T4</b></div><div>- Ngày 01 đến 31/08/2024 KT thay 06 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 00 đèn Led 9w cho hành lang <b>Tháp T5</b></div><div>- Thay đèn chiếu sáng cho 02 phòng sauna Nam, Nữ: 17 đèn 15W</div><div>- Hệ thống chiếu sáng hoạt động bình thường</div><div><div>• <b>Hệ thống đèn chiếu sáng sự cố Exit – Emergency</b></div><div>- Kiểm tra đèn Exit, Emergency định kỳ theo lịch vận hành</div><div>- Kiểm tra xử lý, gia cố, thay thế đèn exit, emergency bị rớt, hư hỏng.</div><div>- 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></div></div></div></div> <tr><td colspan="3">5. Máy phát điện (MPĐ)</td></tr> <tr><td colspan="2"><b>Thời hạn bảo hành:</b> - Đã hết thời hạn bảo hành</td><td></td></tr> <tr><td colspan="2"><b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b></td><td></td></tr>	5. Máy phát điện (MPĐ)			<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>		
5. Máy phát điện (MPĐ)										
<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>										

<div><div>- Hiện tại đã ký hợp đồng với nhà thầu DP-Consunting thời hạn hợp đồng.Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</div></div>	
<div><div><b>Công tác thực hiện:</b></div><div><div><div>- Kiểm tra checklist hàng ngày.</div><div>- Kiểm tra dầu hàng ngày.</div><div>- Kiểm nước làm mát hàng ngày.</div><div>- Kiểm tra, châm thêm nước bình ắc quy định kỳ hàng tuần</div></div></div></div>	<div><div>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT (nếu có)</div></div>
<div><div><b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b></div><div><div>Hiện tại hệ thống máy phát điện hoạt động bình thường chế độ Auto 3/3 máy.</div><div><div>- Ngày 03/08/2024 vào lúc 03h05 xảy ra sự cố mất lưới điện EVN khu vực An Phú trong đó có tòa nhà The Vista nguyên nhân do sự cố lưới cung cấp điện khu vực thành phố Thủ Đức bị sự cố làm gián đoạn cung cấp điện. Hệ thống MPĐ dự phòng hoạt động đảm bảo cung cấp điện cho cư dân tòa nhà đến 03h08 có điện lưới lại cho tòa nhà hệ thống MPĐ dừng hoạt động.</div></div><div><div>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</div></div><div><div>- Số lượng dầu tiêu hao trong tháng cho <b>03 máy phát điện:</b></div><div><div><div>- <b>60 lít</b></div><div>- Tổng lượng dầu còn lại tính đến ngày 31/08/2024 là <b>11.210 lít</b></div><div><div>• Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 100% tải (ước tính):</div><div><div>- <b>08 Giờ/máy đối với máy 2000KVA</b></div><div><div>• Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 75% tải (ước tính):</div><div><div>- <b>10 Giờ/máy đối với máy 2000KVA</b></div><div><div>• Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 50% tải (ước tính):</div></div></div></div></div></div></div></div></div></div></div>	<div><div><b>Đề xuất BQT:</b></div><div><div>Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT (nếu có)</div></div></div>

<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>15 Giờ/máy đối với máy 2000KVA</b></li><li>• Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 25% tải (ước tính):</li><li>- <b>30 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><li>• <b>THÔNG SỐ THAM KHẢO MÁY 2000 KVA: (Căn cứ catalog máy phát MTU)</b> 25% tải = 101 lít/giờ/máy 50% tải = 201 lít/giờ/máy 75% tải = 302 lít/giờ/máy 100% tải = 403 lít/giờ/máy</li></ul>	
<b>6. Thang Máy Khách – Thang Hàng.</b>	
<b>Thời hạn bảo hành:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Đã hết thời hạn bảo hành</li></ul>	
<b>Thời hạn hợp đồng bảo trì:</b> <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>	
<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> <b>Tháp T1:</b> <b>1. Thang PL1 ( L1):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ngày 22/08/2024 BPKT nhận thông tin cửa thang hoạt động có tiếng đóng mở mạnh. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra thang, Schindler kiểm tra cửa cabin, kiểm tra motor cửa cabin, kiểm cửa, kiểm tra nam châm cửa (contac nhận biết hành trình đóng mở cửa) hư nam châm cửa cabin =&gt; Schindler thay mới 1 nam châm cửa cabin, cho cabin học lại vị trí cho thang hoạt động lại.</li></ul> <b>Tháp T2:</b>	<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>

<div><div>2. <b>Thang PL4 ( L1):</b></div><div><div><div>- Ngày 12 và 13/08/2024 Schindler thực hiện thay thế vật tư ngăn ngừa 01 pully máy kéo, 01 đệm máy kéo, 02 bạc đạn cho pully đối trọng, 01 bình acquy cho tủ điều khiển =&gt; sau khi thay thế thực hiện kiểm tra tổng quát thang máy, cho thang chạy thử, kiểm tra tiếng ồn đối trọng và cho thang hoạt động lại theo dõi thêm</div></div></div><div><div>Tháp T4:</div><div>3. <b>Thang PL12 ( L1):</b></div><div><div><div>- Ngày 24/08/2024 BPKT nhận thông tin thang dừng hoạt động ở tầng 5. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra mã lỗi, Schindler kiểm tra mạch an toàn, kiểm tra tủ điều khiển thang báo lỗi 50 ( Lỗi releleveling) =&gt; Schindler thực hiện reset tủ điều khiển, kiểm tra thông số parameter và cho thang hoạt động lại</div></div></div><div><div>4. <b>Thang SL19 ( L4):</b></div><div><div><div>- Ngày 17/08/2024 BPKT nhận thông tin thang dừng hoạt động ở tầng P1. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra mạch an toàn, kiểm tra sill cửa =&gt; Schindler kiểm tra sill cửa cabin kẹt vít mạch an toàn hờ, thực hiện vệ sinh sill cửa cabin và cho thang hoạt động lại</div></div></div></div></div></div>	
<div><div><b>Bảo trì định kỳ hệ thống thang máy tháng 09/2024: Từ ngày 04/09 đến 17/09/2024</b></div><div><div><div>- Bảo trì định kỳ thang máy L1,L2, L3, L4 tháp T1 các ngày 05, 16, 17/09/2024</div><div><div>- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4, tháp T2 các ngày 04, 05, 17/09/2024</div><div><div>- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T3 các ngày 11, 12, 13/09/2024</div><div><div>- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T4 các ngày 06, 09, 11/09/2024</div><div><div>- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T5 các ngày 09, 10, 12/09/2024</div></div></div></div></div></div></div></div>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bảo trì thang máy Office PL28 ngày 14/09/2024</li> <li>- <b>Bảo trì và thay vật tư gần nửa tháng 8:</b></li> <li>- Ngày 14/08/2024 Schindler thay mới 1 bo PCM ( bo quản lý tín hiệu thang máy kéo) L1-T2</li> <li>- Ngày 14/08/2024 thay 01 bo Asix ( bo nền trên tủ điều khiển) 01 lái thang tủ điện cho thang L2-T4, L3, T4, thay 01 bộ nguồn 24V cho thang L2-T4</li> <li>- Ngày 12, 13/08/2024 Schindler thay pully máy kéo, đệm máy kéo, bạc đạn đối trọng, bình ác quy 12V7Ah cho tủ điều khiển thang máy L1-T2</li> <li>- Ngày 14/08/2024 Schindler thay 1 board LONDYIO ( bo nhận tín hiệu gọi ngoài tầng) thay cho tầng 20 thang L1-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> </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.	

<div><div>- Kiểm tra xử lý báo cháy trong căn hộ, khu công cộng</div><div><div><b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b></div><div><div>- Ngày 19/12 BPKT ghi nhận màn hình hiển thị của tủ báo cháy trung tâm số 2 mã CPU-3030D bị hư hỏng đen 1/3 màn hình nên không thể kiểm tra được lỗi của tủ cũng như kiểm tra địa chỉ đầu báo cháy mỗi khi tòa nhà có tín hiệu báo cháy. Ảnh hưởng đến công tác an ninh an toàn PCCC.</div><div>- 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.</div><div>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.</div><div>- Ngày 19/08/2024 Nhà thầu Anh Nguyên kiểm tra lại card kết nối BMS ( BACNET – GW-3) của hệ thống báo cháy ghi nhận Card bị lỗi mất kết nối nhà thầu Anh Nguyên xin tháo card đưa về hãng Honeywell để kiểm tra ( 001E1E082417) và đã được BQT xác nhận.</div><div>- Hiện tại 2 tủ báo cháy trung tâm tại phòng FCC tồn đọng 166 lỗi trouble lỗi liên quan đến thiết bị và khác trong đó tủ số 1 có 80 lỗi, tủ số 2 có 86 lỗi.</div><div>- Trong tháng 08/2024 xảy ra 16 lần báo cháy trong đó 14 lần xảy ra ở khu vực công cộng hành lang thang máy các tháp, 02 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.</div><div>- Ngày 20/04/2024 BPKT ghi nhận tủ nguồn chuông phụ hệ thống báo cháy tại P3-T4 bị hư hỏng đã báo nhà thầu Anh Nguyên kiểm tra do board nguồn không xuất được nguồn 24VDC cho hệ thống chuông còi. BPKT đang tìm báo giá trình BQT phê duyệt chi phí thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống báo cháy tại tòa nhà.</div></div></div></div> <tr><td><div><div>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT</div><div>- BPKT đã làm Hợp đồng với nhà thầu sau khi BQT phê duyệt chi phí mua thay thế thiết bị báo cháy.</div><div>- 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.</div></div></td></tr>	<div><div>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT</div><div>- BPKT đã làm Hợp đồng với nhà thầu sau khi BQT phê duyệt chi phí mua thay thế thiết bị báo cháy.</div><div>- 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.</div></div>
<div><div>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT</div><div>- BPKT đã làm Hợp đồng với nhà thầu sau khi BQT phê duyệt chi phí mua thay thế thiết bị báo cháy.</div><div>- 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.</div></div>	

<ul style="list-style-type: none"><li>- Ngày 19/08/2024 đến 24/08/2024 nhà thầu Anh Nguyên thực hiện bảo trì, bảo dưỡng thiết bị đầu báo cháy và thay thế thiết bị hư hỏng trong căn hộ của 05 tháp theo lịch đã được gửi cho BQLTN và cư dân trước đó.</li><li>- Ngày 30/08/2024 BQL thực hiện kế hoạch kiểm tra định kỳ hệ thống báo cháy, hệ thống âm thanh thông báo ( PA) hàng tháng</li><li>- Kết quả hệ thống hoạt động bình thường tại thời điểm kiểm tra.</li></ul>	
<b>8. Hệ thống Chữa cháy</b>	
<b>Thời hạn bảo hành:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Đã hết bảo hành.</li></ul>	
<b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp từ sau ngày 31-01-2022</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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, vale và hệ thống quạt.</li></ul>
<b>Công tác thực hiện:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kiểm tra checklist bình chữa cháy hàng tháng.</li><li>- Kiểm tra lăng và vòi chữa cháy để đảm bảo số lượng luôn đủ và đúng.</li><li>- Kiểm tra mực nước bể chữa cháy tầng P1 và tầng mái hàng ngày.</li><li>- Kiểm tra phòng bơm Drencher, Spinkler P1 và tầng mái hàng ngày.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</li><li>-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.</li></ul>
<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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</li></ul>	



<div><div>- 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.</div><div>- Ngày 27/02 BPKT thực hiện đề xuất BQT phê duyệt chi phí mua 02 công tắc áp suất cho hệ thống bơm chữa cháy tầng mái tháp T3 và phòng bơm chữa cháy tầng P1 tháp 4. Ngày 16/04 BPKT đã gửi NCC file HD đã trình ký đủ 03 bên và tiến hành thủ tục thanh toán theo HD.</div><div>- Ngày 03, 10, 17, 24, 31/08/ 2024 BPKT thực hiện kiểm tra không tải hệ thống bơm chữa cháy khối đế và tầng mái các tháp theo kế hoạch.</div><div>- Hệ thống hoạt động auto bình thường.</div></div>	
<div><div>9. Hệ thống loa thông báo công cộng (PA)</div><div>Thời hạn bảo hành:<div>- Đã hết hạn bảo hành và chưa có nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp</div></div><div>Công tác thực hiện:<div>- Checklist kiểm tra hệ thống hàng ngày.</div><div>- Kiểm tra phát thông báo hàng tuần</div></div><div>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:<div>- Ngày 15/07/2023 nhà thầu Duy hòa Phát kiểm tra ghi nhận lỗi bộ Controller Bosch của hệ thống PA công cộng.</div><div>- Ngày 15/07/2023 nhà thầu Duy hòa Phát kiểm tra ghi nhận lỗi của hệ thống PA căn hộ.</div><div>+ 2 bộ Amply lỗi nguồn 220 VAC</div><div>+ 01 bộ Router Bosch đang báo lỗi</div><div>+ Bộ lưu điện UPS theo khuyến cáo từ nhà sản xuất sau 3 năm cần thay thế ( 2018)</div></div></div>	<div><div>- BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát ( DHP) kiểm tra báo giá bảo trì hệ thống PA.</div><div>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</div><div>Đề xuất BQT:<div>- 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</div></div></div>

<p>- Ngày 19/09/2023 BPKT liên hệ nhà cung cấp hệ thống PA BOSCH vào kiểm tra báo giá hư hỏng hệ thống PA</p> <p>- Ngày 29/02/2024 BPKT thực hiện kiểm tra hệ thống PA kết hợp hệ thống báo cháy của tòa nhà nhằm đánh giá hoạt động của hệ thống.</p> <p>- Ngày 26/04/2024 BPKT đã gửi 03 báo giá hạng mục sửa chữa hệ thống PA của tòa nhà và mời đại diện BOC tham gia mở chào giá theo quy định.</p> <p>- Ngày 19/05/2024 BQLTN đã thực hiện tờ trình sửa chữa hệ thống và trình BQT phê duyệt theo quy định.</p> <p>- Ngày 24/06/2024 BQL đã liên hệ nhà thầu DHP hoàn thiện HĐ trình ký các bên theo quy định.</p> <p>Ngày 24/07/2024 - 30/07/2024 BQL thực hiện trình ký HĐ đến BQT hoàn tất và liên hệ nhà thầu thực hiện các công việc tiếp theo.</p> <p>- Ngày 19/08/2024 nhà cung cấp DHP đã giao thiết bị hệ thống PA cho BQLTN và có sự chứng kiến kiểm tra thiết bị của đại diện BOC</p> <p>- Ngày 28/08 đến 31/08/2024 nhà thầu Duy Hòa Phát thực hiện thay thế, kiểm tra hệ thống PA của tòa nhà theo kế hoạch đã gửi BQL và Cư dân trước đó</p> <p>➤ Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động bình thường.</p>	
<p><b>10. Hệ thống Camera an ninh (CCTV)</b></p>	
<p><b>Thời hạn bảo hành:</b></p> <p>- Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu</p>	
<p><b>Công tác thực hiện:</b></p> <p>- Theo dõi kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống và kiểm soát an ninh tòa nhà hàng ngày.</p>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</p>
<p><b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b></p> <p>- Hiện tại ghi nhận hệ thống CCTV hư hỏng tổng số 29 camera các loại đã lâu. Hệ thống Camera</p>	<p><i>Đề xuất BQT:</i></p> <p>- BQT đã có chủ trương trình HNNCC 2024 đề xuất nâng cấp, thay toàn bộ HT Camera sang công nghệ IP hiện đại.</p>

<p>của toà nhà là hệ Anolog, công nghệ đã quá cũ nên tìm mua thiết bị rất khó khăn.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hiện tại có 02 đơn vị tham gia khảo sát hệ thống CCTV tại tòa nhà:</li><li>- Ngày 31/01/2024 đơn vị Hoàng Quân đã tham gia khảo sát cải tạo hệ thống camera tại tòa nhà theo yêu cầu từ BQT</li><li>- Ngày 29/02/2024 đơn vị Viễn thông Vina đã tham gia khảo sát cải tạo hệ thống camera tại tòa nhà theo yêu cầu từ BQT</li><li>- Ngày 06,08/07/2024 BPKT thực hiện kiểm tra tình trạng mất kết nối camera bãi xe đạp tầng P2, P3 từ Bảo vệ Hùng Long, sau khi kiểm tra BPKT đã khắc phục được 02 camera tầng P2 và thay thế 01 camera tầng P3 hư hỏng các camera còn lại hư hỏng cần đề xuất mua thay thế để đảm bảo tài sản cho cư dân tòa nhà</li></ul>	
<b>11. Hệ thống Access (door access, video/audio-phone, door status ...)</b>	
<p><b>Thời hạn bảo hành:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát, Commax, kiểm tra, khảo sát, tư vấn cải tạo hệ thống báo giá bảo trì hệ thống.</li></ul>
<p><b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp</li></ul>	
<p><b>Công tác thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Thực hiện kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống.</li></ul>	
<p><b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b></p> <p>Vận hành hệ thống cửa an ninh sảnh thang máy (COMMAX):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>+ 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</li></ul>	<p><i>Đề xuất BQT:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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</li></ul>

<div><div><div>+ 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</div><div>+ Tầng G tháp T1 bị hư hỏng 01 bộ DRC 500 COMMAX hiện tại BPKT đã tháo ra và dán băng cảnh báo khu vực trên</div><div>=&gt; Không kiểm soát dữ liệu khi cài đặt và việc cài đặt tốn nhiều thời gian</div><div>Vận hành hệ thống cửa an ninh Access khu tiện ích Gym, tennis, sauna,...:</div><div>+ Có 8 Vị trí:<div><div>- Thang máy kính (nóc thang)</div><div>- Cửa GYM tầng G (Tủ P.BQL)</div><div>- Sauna WC-G (Tủ PKT-T2)</div><div>- Phòng GYM-P3 (Trong P.Yoga)</div><div>- Thang gỗ sảnh (Gầm thang T2-P1)</div><div>- Cửa bãi xe (Gần cột R9 T1-P2)</div><div>- Cửa bãi xe (Gần cột I9 T2-P2)</div><div>- Bãi xe ra Tennis (Gần cột Q8 T1-P3)</div></div></div><div>=&gt; 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.</div><div>Thẻ từ thang máy cao tầng ( Pegasus )</div><div><div>- 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.</div><div>- Hiện tại ngày 28/08/2024 BPKT đã gắn lại đầu đọc thẻ thang máy Pegasus cho thang máy L4-T3 bị lỗi thiết bị trước đó không thể chọn tầng cần di chuyển.</div></div></div></div>	
<div>12. Hệ thống kiểm soát xe (Auto-parking)</div>	
<div><div>Thời hạn bảo hành:</div><div>- Đã hết hạn bảo hành</div></div>	
<div><div>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</div><div>- Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp</div></div>	

<p><b>Công tác thực hiện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Cài đặt thẻ, kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống</li><li>- Cài thẻ từ xe máy cho cư dân -&gt; Theo danh sách lễ tân gửi hằng ngày</li><li>- Xử lý các thẻ bị lỗi không đi được xe</li><li>-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.</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- 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</li></ul>	<p><i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</i></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</li></ul>	

đăng ký xe cho bảo vệ để hỗ trợ cư dân khi hệ thống bị lỗi.		
13. Thông gió - Điều hòa không khí		
Thời hạn bảo hành: - Đã hết hạn bảo hành	- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp	
Công tác thực hiện: - Kiểm tra checklist hệ thống 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	
Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - <b>HỆ THỐNG MÁY LẠNH VRV:</b> Hiện tại hệ thống máy lạnh VRV hoạt động bình thường  - <b>HỆ THỐNG THÔNG GIÓ:</b>  - Hiện trạng hệ thống quạt hút mùi phòng rác, quạt tạo áp thang bộ các tháp hoạt động bình thường		
14. Hệ thống cấp thoát nước		
Thời hạn bảo hành: - Đã hết thời hạn bảo hành.		
Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:	- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp	
Công tác thực hiện: - Checklist hệ thống và kiểm tra van giảm áp hàng ngày. - Theo dõi ghi chỉ số nước công cộng hàng ngày - Kiểm tra các phễu thu sàn tầng mái, tầng hầm. - Kiểm tra hệ thống thoát nước tòa nhà khi trời mưa lớn - Kiểm tra khóa các nắp bồn nước khu vực tầng mái hàng ngày - Kiểm tra hệ thống bơm tăng áp tầng mái hàng ngày. - Kiểm tra phòng bơm cấp nước sinh hoạt P1 và bể chứa P1 hàng ngày.	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT	
Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:	Đề xuất BQT  - Hư hỏng 4 bơm tăng áp nước sinh hoạt tháp T3, T4, T5 BPKT đã liên hệ nhà thầu kiểm tra,	

<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 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.</li><li>- Ngày 09/08/2024 NCC đã giao lỗi lọc cho hệ thống lọc nước tháp 5 cho BQLTN và đại diện BOC tham gia kiểm tra sản phẩm trước khi nhập kho BPKT.</li><li>- Ngày 12/08/2024 BPKT thực hiện thay thế 07 lõi lọc loại 10 micro cho bồn lọc hệ thống lọc nước tháp 5 theo kế hoạch thay thế định kỳ</li><li>- Ngày 10/06/2024 BPKT kiểm tra ghi nhận van điện từ tại phòng bơm cấp nước P1-T4 cho cụm tháp 3, 4, 5 kiểm tra van điện từ cụm bơm tháp 4 phát hiện van điện bị hư hỏng, gây cốt van</li><li>- Ngày 03/07/2024 BPKT kiểm tra ghi nhận van điện từ tại phòng bơm cấp nước P1-T4 cho cụm</li></ul>	<p><i>báo giá trình BQT sửa chữa để đảm bảo vận hành.</i></p> <p><i>- Hư hỏng 7/15 VGA nước sinh hoạt 5 tháp, BPKT đã liên hệ nhà thầu, báo giá trình BQT thay thế để đảm bảo vận hành.</i></p> <p><i>- 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.</i></p>
---	---



<p>tháp 3, 4, 5 kiểm tra van điện từ cụm bơm tháp 3 phát hiện van điện bị hư hỏng, rò rỉ nước thân van.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hiện tại tờ trình mua van điện thay thế cho cụm tháp T3, T4 đã được BQT ký phê duyệt xong ngày 18/07/2024 BQL liên hệ nhà thầu bổ sung HĐ mua bán để trình ký các bên theo quy định</li><li>- Ngày 10/08/2024 NCC đã giao thiết bị cho BQLTN dưới sự chứng kiến đại diện BOC.</li><li>- Ngày 13/08/2024 BPKT đã thực hiện thay thế 02 van điện cho tháp 3 và tháp 4 cụm bơm tháp 3, 4, 5 để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp nước.</li><li>- Ngày 26/07/2024 BPKT ghi nhận thân van điện từ cấp bồn tầng mái tháp 2 tại phòng bơm P1-T4 bị chảy nước qua kiểm tra ghi nhận van bị hư hỏng do cốt van hoạt động lâu ngày đóng mở dẫn đến mòn cốt, lòn nước lên vị trí mặt bít nối thân motor và thân van và chảy nước xuống motor bơm phía dưới. BPKT đã thực hiện che chắn và đề xuất BQT phê duyệt chi phí thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống.</li><li>- Ngày 22/08/2024 BPKT đã sử dụng lại thân van và motor van trước đó thực hiện thay thế van điện cấp bồn tầng mái tháp T2 hư hỏng để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp nước cho cư dân tháp 2 sử dụng.</li></ul> <p>Ngày 29/07 BPKT tiến hành kiểm tra motor bơm sinh hoạt cụm bơm tháp 3, 4, 5 bị Trip, qua kiểm tra guồng cánh bơm có tiếng ồn nghi do bạc đạn, BPKT sau đó đã tháo guồng bơm và bạc đạn ra kiểm tra nguyên nhân ồn do hư bạc đạn báo cáo BQT phê duyệt chi phí mua bạc đạn thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp nước</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ngày 22/08/2024 BPKT ghi nhận công tác áp suất bơm tăng áp nước sinh hoạt cho tầng áp mái</li></ul>	
---	--

<p>tháp T5 từ tầng 24 đến 20 bị hư hỏng công 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</p> <p>➤ Hệ thống đang hoạt động với hiện trạng một số bơm và thiết bị hư hỏng nêu trên.</p> <p>➤ <b>HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- Hiện tại đang có 01 khu vực bãi cỏ thấm xuống TTTM Oxygen, BQLTN đang tìm phương án xử lý.</li><li>- 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.</li></ul>	
---	--

15. Hệ Thống xử lý nước thải		
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 30/09/2023 đến 30/09/2024	<i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết báo nhà thầu và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</i>
3	<b>Công tác thực hiện:</b>  - Theo dõi nhà thầu vận hành hệ thống hàng ngày. - Kiểm tra check list hệ thống hàng ngày.	
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.	<b>Đề xuất BQT</b> <i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết báo nhà thầu và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT.</i>
16. Hệ thống Hồ bơi		
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 bơi với nhà thầu Lê Gia,	
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	<i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</i>
4	<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	<b>Đề xuất BQT:</b> <i>- BPKT đã liên hệ nhà cung cấp lấy báo giá lấy báo giá của nhà thầu và trình BQT phê duyệt</i>

	<p>kiểm tra báo giá thay thế trình BQT phê duyệt chi phí thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống lọc hồ bơi</p> <p>- Ngày 16 và 17 /01/2024 qua kiểm tra tình trạng nước khu vực công cộng tầng cao, BQLTN đã phát hiện tình trạng thấm từ hồ bơi Family ra đường ống thoát nước hạ tầng của tòa nhà, nguyên nhân do đường ống cấp nước cho hồ Family bị các rễ cây cọ ăn sâu làm 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.</p> <p>- Hiện tại đã có 02 đơn vị tham gia khảo sát hư hỏng và đưa ra phương án xử lý sửa chữa, thay thế các hư hỏng của hệ thống lọc hồ bơi</p> <p>- Ngày 24/07/2024 BQL đã thực hiện tờ trình mua 07 bồn lọc cát cho hệ thống lọc hồ bơi tại tòa nhà trình BQT phê duyệt. Hiện tại tờ trình đã được BQT phê duyệt xong ngày 29/07 và thực hiện tạm ứng cho NCC.</p> <p>- Ngày 01/08 đến 06/08/2024 nhà thầu Gia Hưng đã thực hiện thay thế thiết bị bồn lọc hồ bơi theo HĐ trước đó đã ký với BQT và bàn giao hệ thống lọc cho BQL theo dõi vận hành.</p> <p>➤ Hoạt động bình thường với những hư hỏng trên đến thời điểm hiện tại</p>	<p><i>thay thế hư hỏng của guồng lọc và bộ lọc hồ bơi</i></p>
<b>17. Hệ thống Hồ cá, tiểu cảnh</b>		
1	<p><b>Thời hạn bảo hành:</b></p> <p>Đã hết thời hạn bảo hành</p>	
2	<p><b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b></p> <p>- BQT đã ký hợp đồng vận hành hồ cá koi với nhà thầu Khang Gia.</p>	
3	<p><b>Công tác thực hiện:</b></p> <p>- Theo dõi/ Giám sát hỗ trợ nhà thầu Khang Gia vận hành hệ thống lọc hồ cá koi đảm bảo chất lượng nước hồ cá.</p>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</p>

	<p>- Kiểm tra check list hệ thống hồ cá koi hàng ngày</p>	
4	<p><b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b></p> <p>- Bình lọc cát hồ cá koi ghi nhận thiếu 01 bình từ khi Nozomi bàn giao.</p> <p>- Hệ thống bơm lọc hồ tiểu cảnh tháp 3,4,5 hư hỏng 01 motor bơm bị chạm vỏ. Ngày 13/03 BPKT liên hệ nhà thầu kiểm tra báo giá sửa chữa trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa để đảm bảo vận hành.</p> <p>- Hệ thống bơm lọc hồ tiểu cảnh tầng 17 tháp 01 bị tháo nguồn motor bơm, hồ tiểu cảnh bị thấm xuống căn hộ tầng 16. Hiện tại hồ đã không sử dụng từ trước khi đơn vị Nozomi bàn giao cho CBRE vận hành.BPKT liên hệ nhà thầu khảo sát báo giá sửa chữa hạng mục trên trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa để đảm bảo vận hành.</p> <p>=&gt; Các hạng mục hư hỏng này tồn đọng từ lúc nhận bàn giao từ Nozomi. Hiện tại hệ thống vẫn đang hoạt động</p> <p>➤ Hoạt động bình thường đến thời điểm hiện tại</p>	<p><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>	<p>- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp</p>
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>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</p>
4	<p><b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b></p> <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 và trình BQT phê duyệt thay thế hư hỏng của bộ điện trở phòng xông khô khu sauna Nam</p>

19. Phần Xây dựng – Kiến trúc		
1	<p>- BQLTN sẽ cập nhật lỗi khiếm khuyết, liên quan đến xây dựng báo nhà thầu và BQT để xử lý kịp thời.</p> <p>- BQL ghi nhận sau cơn mưa ngày 07/06/2024 ghi nhận tình trạng thấm của các căn hộ tại tòa nhà như sau:</p> <p>T2-2105, T2-0905 thấm khung cửa và thấm khu vực phòng khách</p> <p>T5-1802 thấm tường phòng ngủ nuets dưới cửa sổ.</p> <p>T3-2106, T3-1902, T3-0508, T3-3A01 thấm Phòng khách, thấm khung kính, phòng Master</p> <p>Ngày 15/07/2024 BPKT ghi nhận các căn hộ T4-2205, T4-23.04 bị thấm Phòng khách, thấm khung kính, phòng Master, phòng ngủ</p> <p>Hiện tại đang liên hệ nhà thầu khảo sát báo giá xử lý chống thấm cho các căn hộ trên và trình BQT phê duyệt chi phí.</p> <p>- Đại diện BOC và BQLTN đã gửi lại snow công việc cho các nhà thầu và thông báo đến cư dân tham gia chào giá theo quy định,</p> <p>- Ngày 19/07/2024 đại diện BQL và BQT đã mở báo giá sửa chữa cho khu vực 02 phòng sauna theo snow công việc đã gửi thông báo trước đó.</p> <p>BQL đã thực hiện đóng cửa 02 phòng sauna phục vụ công tác sửa chữa từ ngày 30/07/2024 đến 22/08/2024 cho nhà thầu Cơ Điện Thuận Thành thực hiện công việc sửa chữa sauna theo kế hoạch đã gửi BQL và BQT trước đó</p> <p>Ngày 27, 29, 31/08/2024 BPKT đã thực hiện sửa chữa xe đẩy rác của nhà rác tổng tháp 2, tháp 5 thay 07 bánh xe cho xe đẩy rác, do hư hỏng bánh xe của xe đẩy rác làm rác ùn ứ tại các nhà rác chân tháp gây mùi hôi ảnh hưởng môi trường xung quanh</p>	<p><i>Đề xuất BQT:</i></p> <p>- <i>BPKT đang thực hiện trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa các hạng mục trên.</i></p>

	<p>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>	
--	--	--

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	<p><b>Hệ thống chữa cháy khối đế P1-T4</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kiểm tra vệ sinh bơm bù áp</li><li>- Kiểm tra đồng hồ áp suất</li><li>- Kiểm tra hệ thống đường ống PCCC</li><li>- Kiểm tra tủ điều khiển bơm chữa cháy.</li><li>- Kiểm tra vệ sinh bơm điện không tải hàng tuần.</li><li>- Kiểm tra vệ sinh Y lọc bơm chữa cháy</li><li>- Vệ sinh tổng thể phòng máy</li></ul>	20/08/2024	KTBQL	
2	<p><b>Hệ thống máy phát điện:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vệ sinh phòng máy phát điện.</li><li>- Kiểm tra bộ sạc acquy cho MPĐ</li><li>- Kiểm tra châm accu</li></ul>	16/08/2024	KTBQL	



STT	Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện	Ngày Thực Hiện	Đơn vị Thực Hiện	Ghi chú
	<div>- Kiểm tra nước làm mát</div> <div>- Chạy không tải MPĐ 10 phút</div>			
3	<div><b>Hệ thống xử lý nước thải:</b></div> <div>- Kiểm tra tình trạng van phao.</div> <div>- Kiểm tra tình trạng van khóa</div> <div>- Kiểm tra bơm chìm</div> <div>- Lấy mẫu nước đi xét nghiệm định kỳ</div>	02, 09,16, 23, 30/08/2024	Nhà thầu Vtech	
4	<div><b>Hệ thống thang máy:</b></div> <div>- Bảo trì định kỳ hàng tháng theo phạm vi HD</div>	01 - 13/08/2024	Schindler	
5	<div>Bảo trì hệ thống BMS</div> <div>- Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển, thiết bị</div> <div>- Kiểm tra tình trạng hoạt động của thiết bị</div> <div>- Kiểm tra nguồn cấp thiết bị</div> <div>- Kiểm tra phần mềm, cài đặt thông số</div> <div>- Kiểm tra máy tính chủ hệ thống BMS tại FCC</div>	13, 14, 15/08/2024	NT Anh Nguyên	
6	<div><b>Bảo trì hệ thống phòng bơm sinh hoạt 5 tháp P1-T4</b></div> <div>-Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển</div> <div>- Kiểm tra đèn báo, nút nhấn</div> <div>- Kiểm tra sơn lại các mặt bít khớp nối rỉ sét</div> <div>- Kiểm tra vệ sinh Y lọc bơm</div>	14/08/2024	KTBQL	
7	<div><b>Bảo trì hệ thống phòng bơm tầng mái (bơm chữa cháy, bơm tăng áp sinh hoạt)</b></div> <div>-Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển</div> <div>- Kiểm tra timer, đèn báo, nút nhấn</div>	28, 30/08/2024	KTBQL	

STT	Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện	Ngày Thực Hiện	Đơn vị Thực Hiện	Ghi chú
8	<b>Bảo trì hệ thống PA, camera phòng FCC</b> - Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển - Kiểm tra tình trạng thiết bị, nguồn điện	26/08/2024	KTBQL	
9	<b>Bảo trì hệ thống báo cháy</b> - Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển, thiết bị - Kiểm tra tình trạng hoạt động của thiết bị - Vệ sinh đầu báo khu vực căn hộ 5 tháp - Thay thế thiết bị hư hỏng đầu báo, modul...	29/07- 03/08/2024  19/08- 24/08/2024	NT Anh Nguyễn	
10	<b>Bảo trì hệ thống đèn sự cố thang bộ, hành lang</b> - Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển - Kiểm tra tình trạng thiết bị, nguồn điện - Kiểm tra bộ lưu điện, xả điện acquy	27, 28/08/2024	KTBQL	
11	<b>Bảo trì hệ thống lọc nước sinh hoạt tháp 5</b> -Kiểm tra, thay thế thiết bị lọc định kỳ theo kế hoạch - Kiểm tra đèn UV, đèn báo, nút nhấn, tủ điều khiển	12/08/2024	KTBQL	

A. DANH MỤC THIẾT BỊ KIỂM ĐỊNH ĐỊNH KỲ

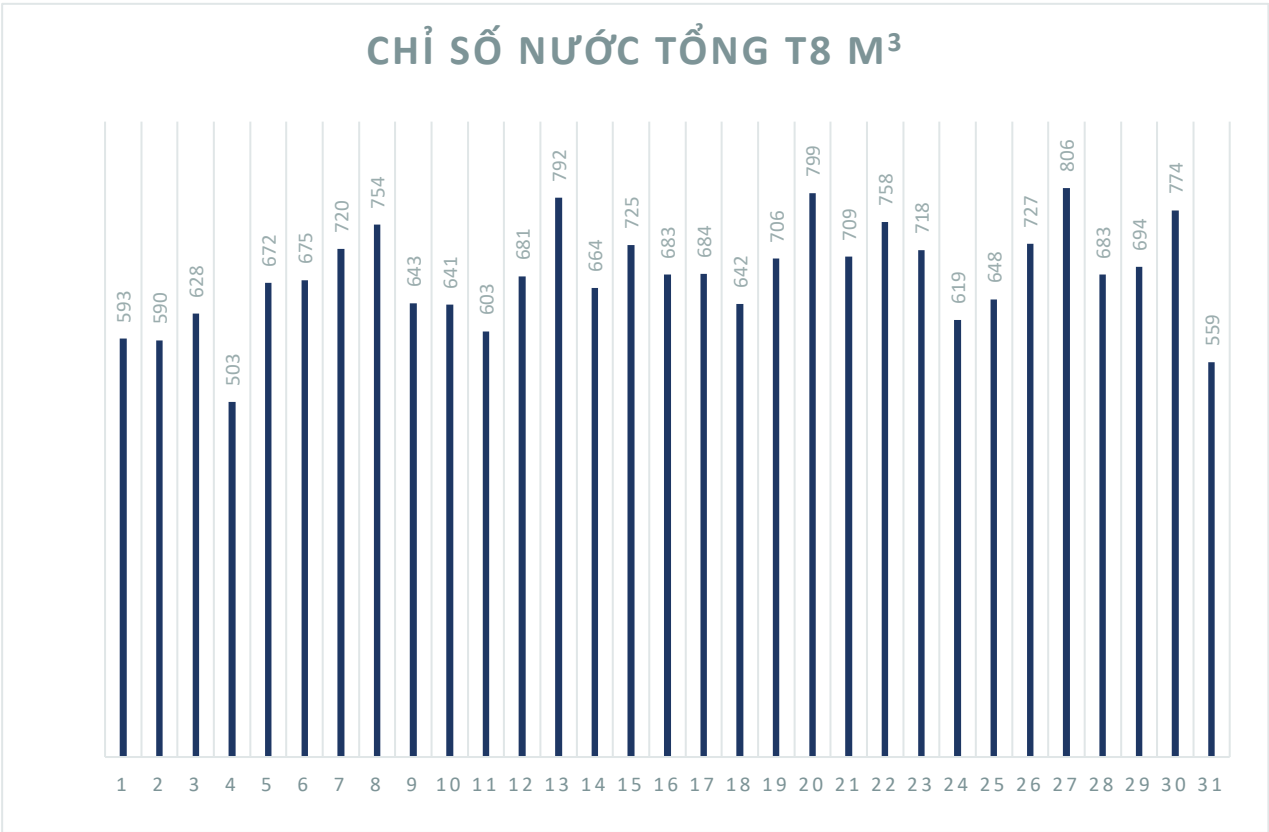
ST T	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà Thầu Thực Hiện
		Nội Dung	Số Kiểm Định	Ngày Cấp/Kiểm Định	Ngày Hết Hạn	
1	Thang Máy	Giấy chứng nhận kết quả kiểm định thang máy	- Tháp T1: từ số KĐ: 21/16-3811/KĐ26-23 đến 21/16-3814/KĐ26-23 - Tháp T2: từ số KĐ: 21/16-3821/KĐ26-23 đến 21/16-3824/KĐ26-23  - Tháp T3:	29/03/2023	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	
			từ số KĐ: 21/16-3831/KĐ26-23 đến 21/16-3834/KĐ26-23  - Tháp T4: từ số KĐ: 21/16-3841/KĐ26-23 đến 21/16-3844/KĐ26-23  - Tháp T5: từ số KĐ: 21/16-3851/KĐ26-23 đến 21/16-3854/KĐ26-23  - Thang máy OFFICE PL28 số KĐ: 21/16-3883/KĐ26-23			
2	Hệ Thống Tiếp Địa	Kết quả kiểm tra đo điện trở tiếp địa hệ thống chống sét	243200236	23/04/2024	23/04/2025	Công ty CP 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	12/07/2024		Trung tâm kỹ thuật tiêu chuẩn đo lường chất lượng 3 (QUATEST 3)
		Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại tầng căn hộ	KT3-01718AVS4/7 KT3-01718AVS4/8 KT3-01718AVS4/9 KT3-01718AVS4/10 KT3-01718AVS4/11			
		Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại bể ngầm	KT3-01718AVS4/1			

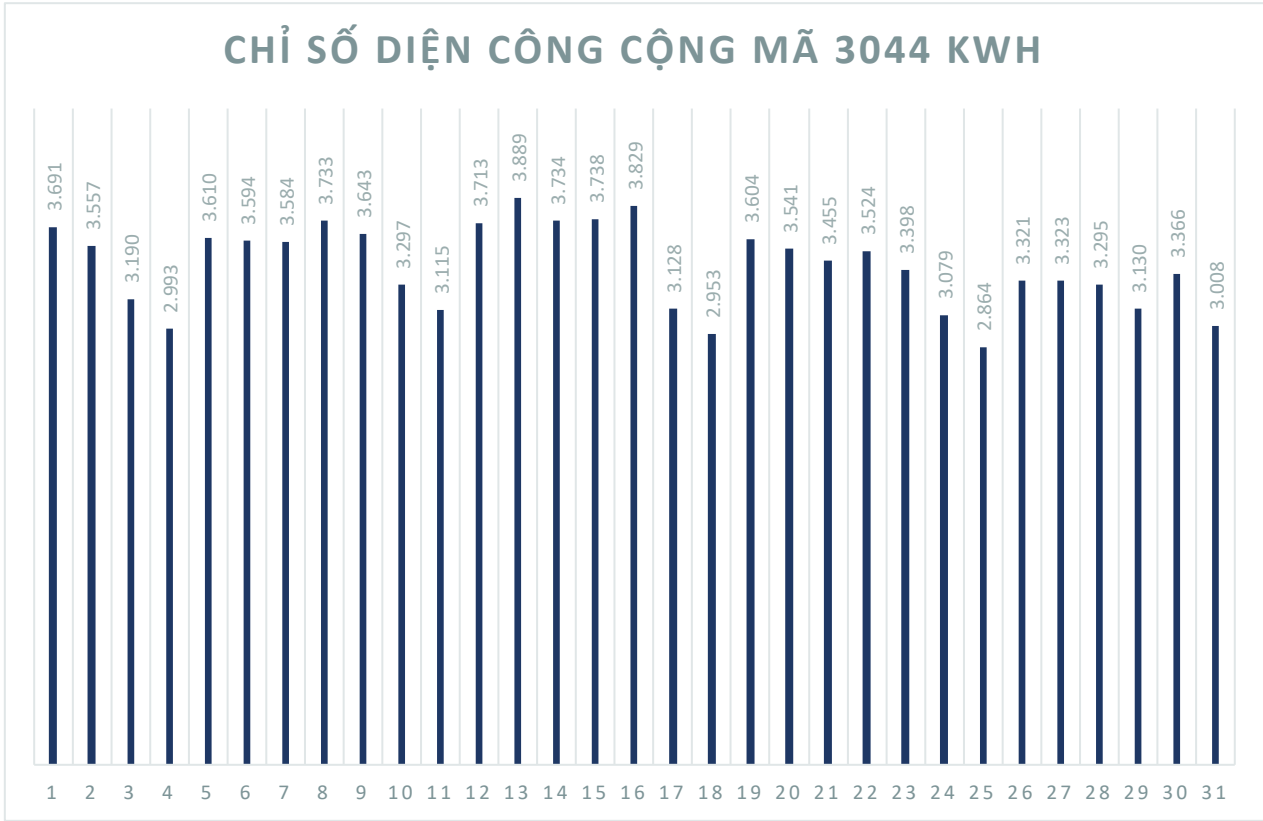
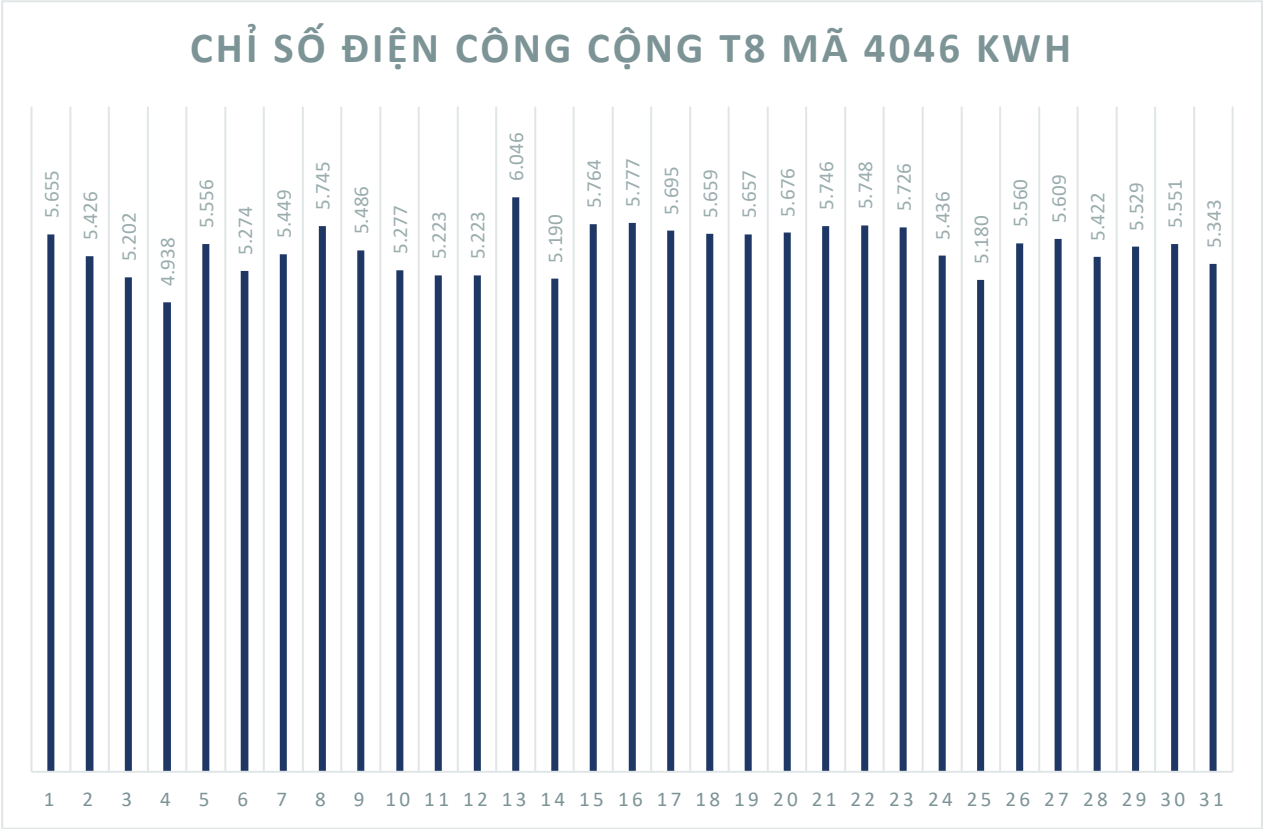
ST T	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà Thầu Thực Hiện
		Nội Dung	Số Kiểm Định	Ngày Cấp/Kiểm Định	Ngày Hết Hạn	
4	Nước Hồ Bơi	Phiếu kết quả thử nghiệm	KT3-00084CMT4	17/05/2024		Trung tâm kỹ thuật tiêu chuẩn đo lường chất lượng 3 (QUATEST 3)
5	Xử Lý Nước Thải	Phiếu kết quả thử nghiệm	600-06/24-5.8/KQPT	14/06/2024		Trung tâm Công nghệ môi trường COSHET

C. GIÁM SÁT NĂNG LƯỢNG

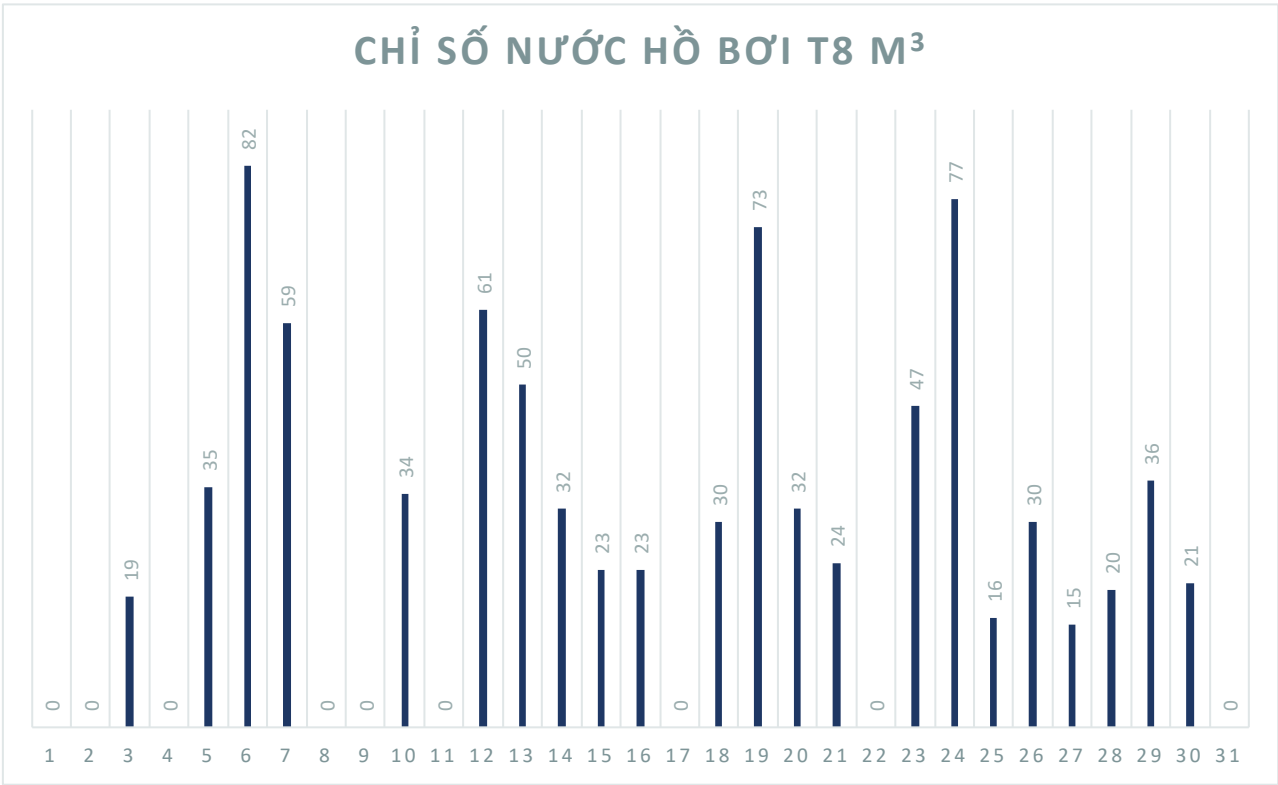
1. Chỉ số năng lượng hàng ngày



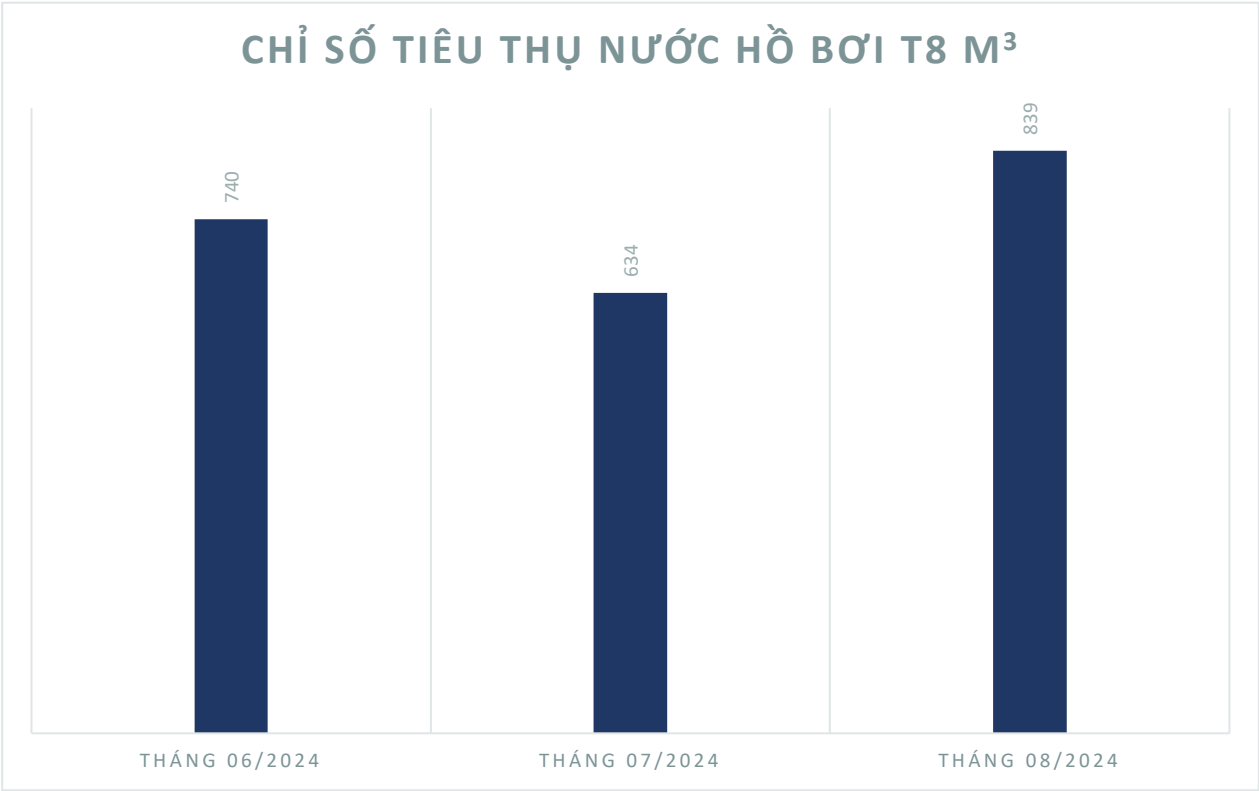
❖ Đồng hồ đo đếm chỉ số sử dụng nước sinh hoạt tại tòa nhà

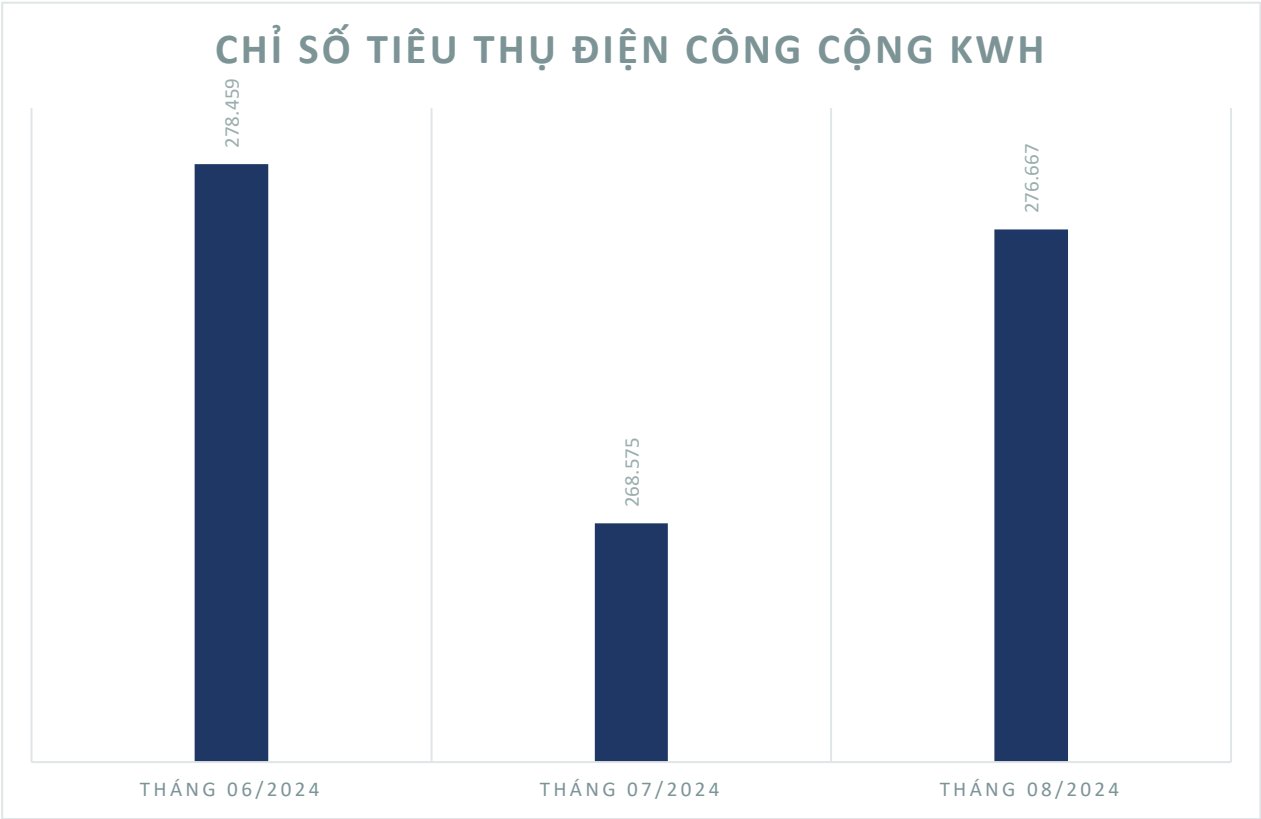
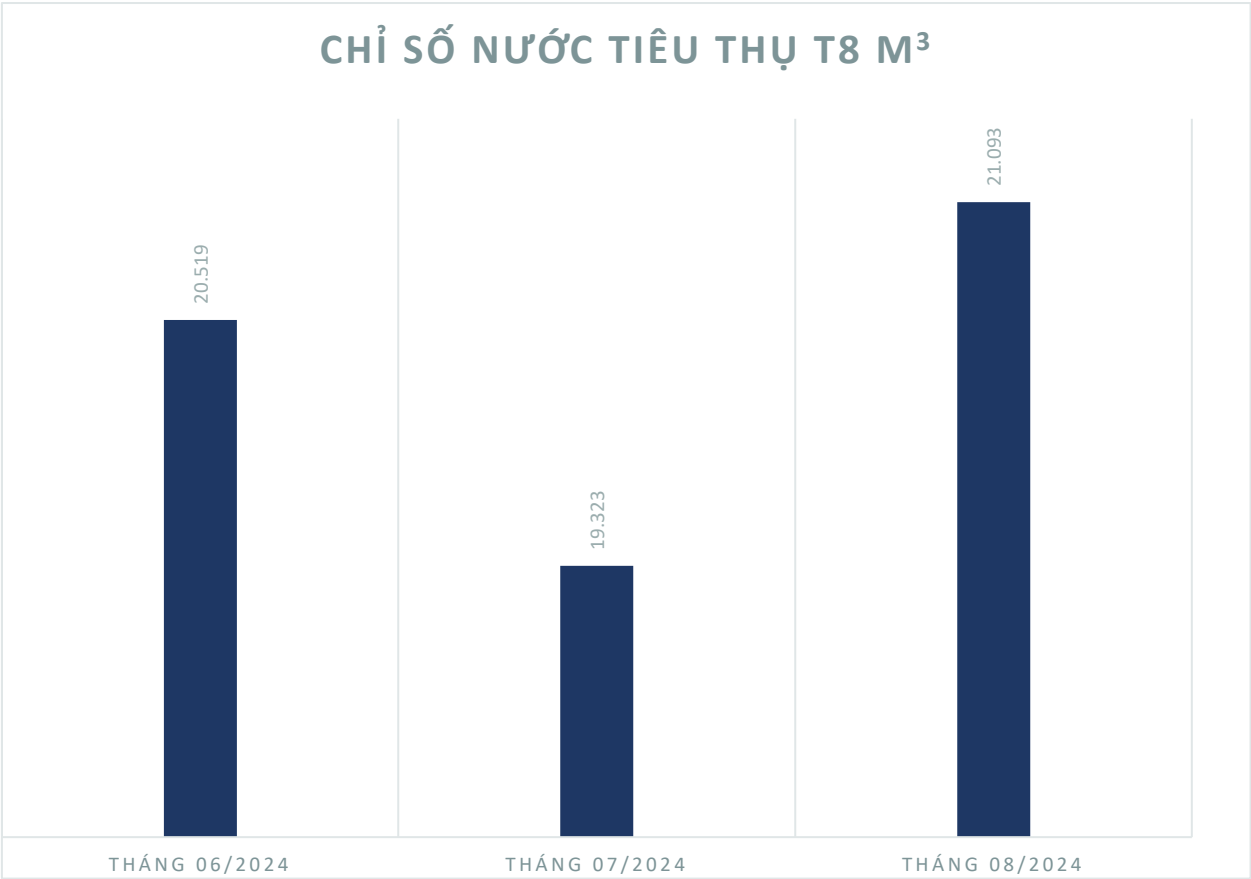


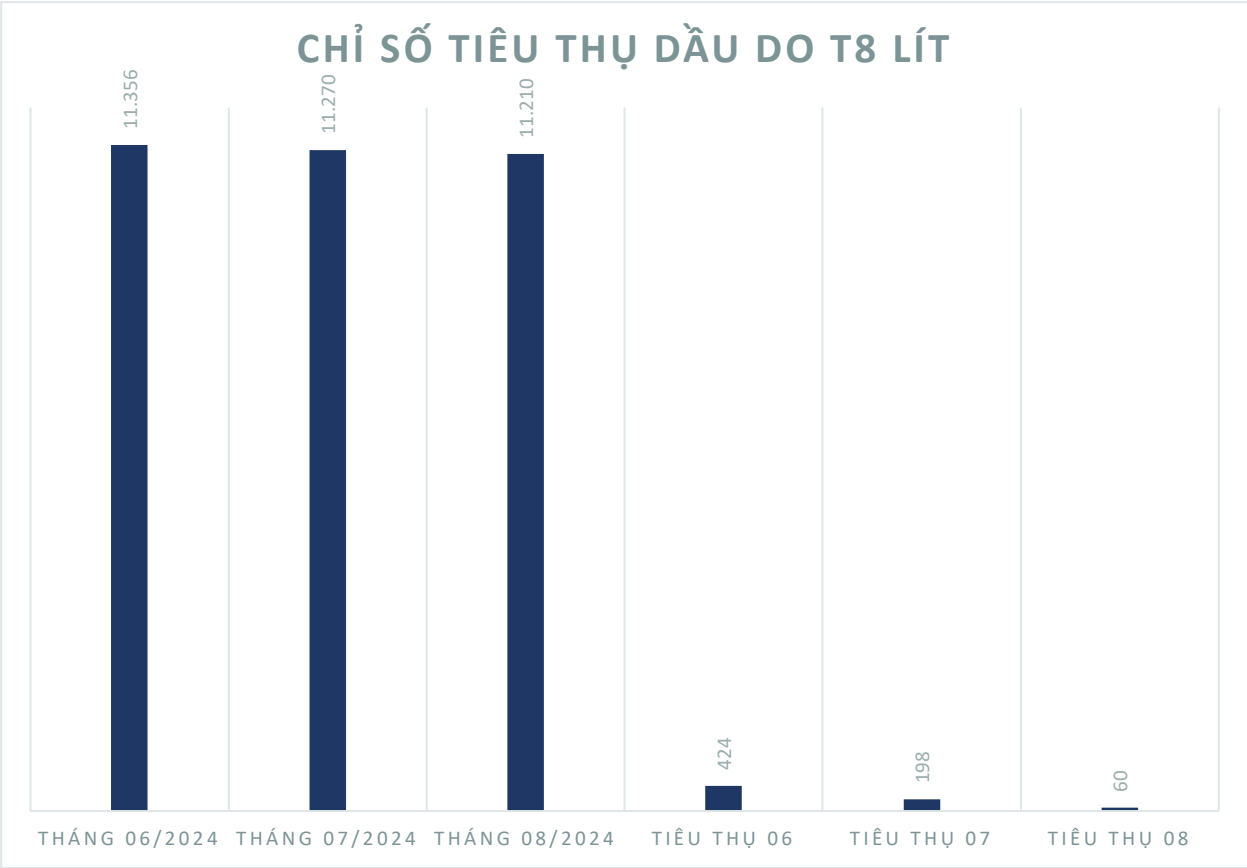
❖ Đồng hồ đo đếm cho khu vực công cộng tòa nhà The Vista An Phú hiện hữu.



❖ Đồng hồ nước cho khu vực hồ bơi  
Chỉ số năng lượng tháng







D. BÁO CÁO VẬT TƯ TIÊU HAO KỸ THUẬT

1. Vật tư tiêu hao vận hành kỹ thuật

Tháng 08/2024							
STT	Vật Tư	ĐVT	Tồn Đầu Tháng	Nhập	Xuất	Cuối Kỳ	Ghi Chú
1	Đèn led âm trần 15W	Cái	40	0	35	5	
2	Balat 36W philips	Cái	0	0	0	0	
3	Rơ le áp suất	Cái	0	0	0	0	
4	Đèn Led búp 9W	Cái	0	0	0	0	
5	Đèn Philips 6,5W	Cái	29	0	2	27	
6	Silicon trong	Chai	0	0	0	0	
7	Silicon đục	Chai	0	0	0	0	
8	Silicon đen	Chai	0	0	0	0	
9	Domino nhựa	Bịch	1	0	0	1	
10	Lưỡi đá cắt đá	Cái	2	0	0	2	
11	Lưỡi cắt sắt	Cái	2	0	0	2	
12	Lưỡi đá mài	Cái	1	0	0	1	
13	Cao su non	Cuộn	25	0	0	25	
14	Băng keo điện	Cuộn	21	0	0	21	



Tháng 08/2024							
STT	Vật Tư	ĐVT	Tồn Đầu Tháng	Nhập	Xuất	Cuối Kỳ	Ghi Chú
15	Băng keo điện chống nước	Cuộn	2	0	0	2	
16	Keo dán sắt	Chai	2	0	0	2	
17	Chì Hàn	Cuộn	1	0	0	1	
18	Keo dán ống PVC	Lọ	1	0	0	1	
19	Kẽm buộc 1 ly	Kg	8	0	0	8	
20	Kẽm buộc 3 ly	Kg	8	0	0	8	
21	Dây rút 20cm	Bịch	5	0	0	5	
22	Dây rút 30cm	Bịch	5	0	0	5	
23	Đầu bắn vít	Cái	10	0	2	8	
24	Sơn đen	Kg	1	0	0	1	
25	Sơn chống rỉ đỏ	Kg	2	0	0	2	
26	Sơn chống rỉ xám	Kg	0	0	0	0	
27	Lưới cửa sắt	Cái	10	0	0	10	
28	Van 1 chiều DN80	Cái	1	0	0	1	
29	Van tay gạt DN80	Cái	3	0	0	3	
29	Đèn 1w vàng	Cái	10	0	0	10	
30	Đèn 1w trắng	Cái	8	0	0	8	
31	Lõi lọc nước 5 micron / Tower Water Filte 5 micron	Cái	0	14	0	14	
32	Lõi lọc nước 0.2 micron / Tower Water Filte 0.2 micron	Cái	0	12	0	12	
33	Lõi lọc nước 10 micron / Tower Water Filte 10 micron	Cái	0	28	7	21	

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

STT	Tên Vật Tư	ĐVT	Số Lượng	Mục đích sử dụng
1	Sơn nước (mã màu Jotun 2570)	Lít	18	
2	Sơn nước (mã màu Jotun 6246)	Lít	18	
3	Bột trét tường trong nhà Joton	Bao	1	
4	Giấy nhám mịn 150	Tờ	10	
5	Bàn chà nhám	Cái	2	
6	Dao trét bột bằng kim loại	cái	1	
7	Găng tay len	Đôi	10	

8	Băng keo cách điện	Cuộn	10	
9	Silicon trong A300	chai	3	
10	Silicon trắng đục A300	chai	3	
11	Mỡ bôi chịu nhiệt	Kg	1	
12	Dây điện 3x4.0mm2 (loại 2 lớp bọc cách điện)	M	50	
13	Ống ruột gà Cam HDPE 25/32 (Đi âm dưới đất)	cuộn	1	
14	Sơn chống rỉ	Kg	5	
15	Sơn chống rỉ xám	Kg	5	
16	Sơn đen	kg	5	
17	Vít thạch cao 30mm	Kg	2	
18	Vít đuôi cá đầu dù 30mm	Kg	2	
19	Keo dán gạch dưới nước Antiwa UW (150g)	Bộ	1	

4.3 KẾ HOẠCH THÁNG TIẾP THEO 01/09/2024 - 30/09/2024)

STT	HẠNG MỤC	PIC	Tần suất	Tháng		THÁNG 9			
						1	2	3	4
A	HỆ THỐNG KỸ THUẬT	Kỹ Thuật			0				
A.1	HỆ THỐNG ĐIỆN	Kỹ Thuật			0				
A.1.1	Máy phát điện dự phòng				0				
1.1	Kiểm tra thông số vận hành màn hình hiển thị.	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
1.2	Bảo trì hệ thống máy phát điện	Nhà thầu	3 Tháng	Q	4		Q		
1.3	Vệ sinh kiểm tra lọc nhớt, thay thế định kỳ	Nhà thầu	3 Tháng	Q	4		Q		
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				
A.1.2	Tủ Phân phối Điện chính ( MSB )	Kỹ Thuật			0				
2.1	Vệ sinh phòng điều khiển,	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
2.2	Kiểm tra tiếp điểm nối đất thiết bị.	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
2.3	Kiểm tra Siết chặt Bulon của busbar, đầu cose và thiết bị máng hệ thống.	Nhà thầu	Năm	Y	1				
2.4	Kiểm tra hoạt động của ACB,MCCB,MCB,CB còn sử dụng tốt.	Nhà thầu	Năm	Y	1				
2.5	Kiểm tra, tình trạng khởi động từ Contactor.	Nhà thầu	Năm	Y	1				
2.6	Kiểm tra tình trạng các tiếp điểm của Role.	Nhà thầu	Năm	Y	1				
2.7	Kiểm tra tình trạng hoạt động và các thông số của tủ điện	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
2.8	Kiểm tra vệ sinh phòng và bên ngoài tủ ATS,MSB, tủ điện tầng, tủ tụ bù.	Kỹ thuật	Tháng	M	12				M
2.9	Kiểm tra các máng dây điện	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
2.10	Kiểm tra tình trạng gỉ sét (sơn lại nếu cần)	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
2.11	Đo kiểm tra định kỳ hệ thống nối đất	Nhà thầu	Năm	Y	1				
A.1.3	Hệ thống chiếu sáng, đèn khẩn, đèn thoát hiểm	Kỹ Thuật			0				
3.1	Kiểm tra và thay thế đèn hư, không sáng	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D

3.2	Kiểm tra hệ thống đèn chiếu sáng ngoại vi tòa nhà	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
3.3	Xả bình và kiểm tra hệ thống đèn khẩn cấp Emergency	Kỹ thuật	Tháng	M	12		M		
3.4	Xả bình và kiểm tra hệ thống đèn thoát hiểm Exit	Kỹ thuật	Tháng	M	12		M		
3.5	Kiểm tra tình trạng / vệ sinh máng đèn	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
A.2	HỆ THỐNG QUẠT TẠO ÁP/THÔNG GIÓ, ĐIỀU HÒA HÒA KHÔNG KHÍ	Kỹ Thuật			0				
1	Vận hành bảo dưỡng,vệ sinh chạy chế độ bằng tay	Kỹ thuật	Tháng	M	11				M
2	Vận hành bảo dưỡng,vệ sinh quạt thông gió	Kỹ thuật	Quý	Q	4	Q			
3	Kiểm tra vệ sinh miệng gió cấp,gió thoát	Kỹ thuật	Quý	Q	4	Q			
5	Kiểm tra tình trạng , thông số làm việc của động cơ	Kỹ thuật	Tuần	W	48	W	W	W	W
6	Kiểm tra vệ sinh thiết bị trong tủ điều khiển/ Siết lại các đầu tiếp điểm.	Kỹ thuật	Quý	Q	4	Q			
7	Kiểm tra tình trạng lớp sơn nếu cần sơn lại	Kỹ thuật	Quý	Q	4	Q			
8	Kiểm tra giá đỡ, bulon bắt motor	Kỹ thuật	Quý	Q	4	Q			
9	Kiểm tra puli,dây curoa, khớp nối giảm chấn	Kỹ thuật	Quý	Q	4	Q			
10	Vệ sinh điều hòa không khí khu công cộng, tiện ích	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q	2				
A.3	HỆ THỐNG CẤP NƯỚC SINH HOẠT	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm định chất lượng nước sinh hoạt	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2		2Q		
2	Kiểm tra vệ sinh hồ nước ngầm, mái	Kỹ thuật	Năm	Y	1				
3	Kiểm tra tình trạng hoạt động bơm nước sinh hoạt	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
4	Kiểm tra tình trạng cảm biến mức nước.	Kỹ thuật	Tháng	M	12			M	
5	Kiểm tra tình trạng đồng hồ nước tổng.	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
6	Kiểm tra tình trạng rò rỉ hệ thống đường ống.	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
7	Kiểm tra khớp nối mềm,tiếng ồn,độ rung.	Kỹ thuật	Quý	Q	4				

8	Kiểm tra tình trạng bơm tăng áp tầng mái	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
9	Kiểm tra tình trạng hoạt động bộ UV và bộ lọc tinh 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			
A.4	HỆ THỐNG NƯỚC THẢI	Kỹ Thuật			0				
1	Quan trắc và lập báo cáo tình hình xả thải, báo cáo giám sát môi trường định kỳ 6 tháng/lần	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2				
2	Kiểm tra tình trạng bơm chìm.	Nhà thầu	Tuần	W	48	W	W	W	W
3	Kiểm tra tình trạng tủ điều khiển và các thông số hoạt động	Kỹ Thuật / Nhà thầu	Ngày	D	48	D	D	D	D
4	Kiểm tra tổng quát tình trạng bơm thổi khí,bơm định lượng	Nhà thầu	Tuần	W	48	W	W	W	W
5	Kiểm tra tình trạng van phao	Nhà thầu	Tháng	M	12			M	
6	Kiểm tra tình trạng hệ thống ống thoát nước thải.	Nhà thầu	Quý	Q	4				
7	Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm.	Nhà thầu	Quý	Q	4				
8	Kiểm tra tình trạng van khóa.	Nhà thầu	Quý	Q	4				
9	Hút bể phốt	Nhà thầu	Năm	Y	1				
10	Hút mỡ bể tách mỡ	Nhà thầu	Năm	Y	1				
A.5	HỆ THỐNG THU LÔI CHỐNG SÉT	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra đèn không lưu, kim thu sét	Kỹ thuật	Tuần	W	48	W	W	W	W
2	Kiểm tra hệ thống tiếp đất (Đo điện trở nối đất hệ thống chống sét)	Nhà thầu	Năm	Y	1				
A.6	HỆ THỐNG PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	Kỹ Thuật			0				
A.6.1	Hệ thống báo cháy	Kỹ Thuật			0				

1	Kiểm tra chuông hệ thống báo cháy.	Kỹ thuật	Tháng	M	12				M
2	Kiểm tra hệ thống loa báo cháy các tầng	Kỹ thuật	Tháng	M	12				M
3	Kiểm tra vệ sinh đầu báo khói.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2				
4	Kiểm tra nút nhấn khẩn.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2				
5	Kiểm tra hoạt động của tủ báo cháy FACP.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2				
A.6.2	Hệ thống chữa cháy	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra vệ sinh,vận hành bơm điện.	Kỹ thuật	Tháng	M	12			M	
2	Kiểm tra vệ sinh vận hành bơm bù áp.	Kỹ thuật	Tháng	M	12			M	
3	Kiểm tra,tiếng ồn,tình trạng giảm chấn	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
4	Kiểm tra đồng hồ áp suất.	Kỹ thuật	Tháng	M	12				M
5	Vệ sinh phòng bơm PCCC	Kỹ thuật	Quý	Q	3			Q	
6	Kiểm tra hệ thống bơm PCCC: đường ống, áp lực nước, áp suất, ron đầu bít...	Kỹ thuật	Tháng	M	12				M
7	Kiểm tra và vệ sinh các bình PCCC	Kỹ thuật	Tháng	M	12				M
8	Kiểm tra tình trạng cuộn dây dẫn nước, đầu lặn.	Kỹ thuật	Tháng	M	12				M
9	Kiểm tra thông số dòng điện,điện áp,vệ sinh tủ điều khiển chính.	Kỹ thuật	Tháng	M	12			M	
A.7	HỆ THỐNG THANG MÁY	Kỹ Thuật			0				
1	Bảo trì thang máy định kỳ hàng tháng.	Nhà thầu	Tháng	M	11		M		
2	Kiểm tra tình trạng hoạt động của thang	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
3	Bảng gọi tầng trong cabin và tầng	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
4	Kiểm tra đèn chiếu sáng và quạt thông gió thang	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
5	Kiểm tra tín hiệu điện thoại khẩn	Kỹ thuật	Tháng	M	11				M
6	Vệ sinh thang máy	Vệ Sinh	Ngày	D	48	D	D	D	D

A.8	HỆ THỐNG CAMERA QUAN SÁT-ACCESS CONTROL	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra nguồn UPS cung cấp cho camera.	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
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		
A.9	HỆ THỐNG BMS	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra trạng thái của thiết bị	Kỹ Thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
2	Bảo dưỡng, vệ sinh thiết bị	Kỹ Thuật / Nhà thầu	Quý	Q	2				
A.10	HỆ THỐNG BÃI XE THÔNG MINH	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra nguồn cấp	Kỹ thuật	Tháng	M	12		M		
2	Vệ sinh máy tính, kiểm tra châm dầu trục Barrie	Kỹ thuật	Tháng	M	12		M		
A.11	HỆ THỐNG HỒ BOI-HỒ CẢNH	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm định chất lượng nước hồ bơi	Nhà thầu	Năm	Y	1				
2	Vệ sinh hút cặn, vớt rác nổi, và test nước	Kỹ thuật	Tuần	W	48	W	W	W	W
3	Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm	Kỹ thuật	Tháng	M	12	M			
4	Kiểm tra tình trạng van khóa.	Kỹ thuật	Tháng	M	12	M			
A.12	HỆ THỐNG ỐNG TRỤC RÁC	Kỹ Thuật / Vệ sinh			0				
1	Kiểm tra tình trạng tay nắm cửa, cửa trục rác.	Kỹ Thuật	6 Tháng	2Q	2				
2	Kiểm tra thiết bị kỹ thuật phòng trục rác, phòng rác trung tâm	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q	2				
3	Kiểm tra vệ sinh ống trục rác	Vệ Sinh	Quý	Q	4				

4.4 ĐỀ XUẤT

- Đề xuất BOC sớm xem xét các nội dung đã được ghi chú ưu tiên “Mức 1” trong báo cáo hiện trạng hệ thống kỹ thuật đã được gửi lại BOC ngày 01/12/2023.
- Đề xuất BOC xem xét phê duyệt sớm hạng mục bảo trì hệ thống chữa cháy để đảm bảo an toàn PCCC.
- Đề xuất BOC xem xét phê duyệt sớm hạng mục bảo trì hệ thống MSB để đảm bảo vận hành ổn định hệ thống cung cấp điện.

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	3215
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	40
2		Đã xử lý	40
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	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
1	hello! we are going to move to korea i want to book to use elevator and	YOUNGJI KIM	T1-19-02	BQLTN đã nhận thông tin và phối hợp với các bộ phận liên quan để xử lý hoàn tất cho cư dân	08/01/2024



Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
	moving paper on 12th August.				
2	Khi nào BQL mới cho thay giúp đèn hành lang trước nhà T5-0101?  chị đã báo hơn nửa năm rồi, nếu hết loại cũ thì có thể thay thế bằng loại khác giúp chị, chứ chung cư cao cấp mà khách tới nhà thì trước nhà tối om, sáng các cháu đi học thì lò mò vì đèn hành lang tắt sớm	ĐỖ THỊ THÚY VINH	T5-01-01		08/02/2024
3	toilet bị rỉ nước vòi. đề nghị khóa gấp tránh thất thoát	Lê Khánh Vinh	T5-12-02		08/02/2024
4	a đã thay xong vòi, nhờ BQL mở lại nước. a mở khóa nước ở toilet vẫn chưa có nước lại	Lê Khánh Vinh	T5-12-02		08/02/2024
5	Hello, will you please check the master bathroom as there's a leak in the water connection of the toilet. Thank you.	ARRICIVITA MARIA IRMA	T5-10-01		08/04/2024
6	có 1 viên đá to nằm đoạn đường đi ra cửa sau Vista dễ gây vấp té chị đã hỏi bảo vệ thì nói của người ta không phải của chung cư	DƯƠNG THỊ HẢI YẾN	T4-20-02		08/04/2024

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
	nếu là của somerset thì đề nghị ban quản lý báo bên somerset. xin cảm ơn				
7	Can you help us to fix airconditioner problem? All remote controlers do not work properly. T4-1101 This afternoon 1:30 - 2:00 pm at home	YUN JANG HEE	T4-11-01		08/06/2024
8	Đề nghị cho làm vệ sinh lúc 5g sáng. vì trễ hơn cư dân đi bộ tập thể dục rất dơ.	PHẠM NGỌC THỊNH	T4-01-03		08/06/2024
9	BQL ơi, chị thấy sảnh thang máy T5 tầng 15 có mấy viên gạch bể từ năm trước mà lâu rồi chưa thay nhĩ.	HUỖNH ÁNH TUYẾT	T5-15-04		08/07/2024
10	water fee July 2024	YIU SAU SHING JOSEPH	T3-09-08		08/07/2024
11	Hồ bơi rất nhiều muỗi, y/c làm việc lại với bên diệt côn trùng để đảm bảo lãng quăng được diệt triệt để ở các vùng nước đọng.	PHẠM ĐĂNG HÙNG	T5-06-04		08/07/2024
12	change pipe at washroom	DEVENDRAKUMAR JOHARI DEEP	T2-09-06		08/08/2024
14	đề nghị BQL làm nghiêm vấn đề đất chó ra ngoài mà	NGUYỄN THỊ QUỲNH HOA	T4-01-04		08/09/2024

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
	không rọ mõm ah. nhiều cư dân dất chó to hiên ngang đi lại				
15	water bill- please send me QR code to pay water bill. thanks	SMITHA SHOLES	T3-11-07		08/09/2024
16	Tháng 8 này chưa thấy BQL gửi thông báo phí qua email. Đề nghị gửi qua email vì ko thể thanh toán phí qua App này.	HOÀNG XUÂN QUỐC	T4-18-01		08/09/2024
17	JYSK delivering two sofa beds tomorrow morning, Saturday 10th August, to our apartment T3-02- 06. can security please be informed. thank you. Philip Strack	STRACK PHILIP RICHARD	T3-02-06		08/09/2024
18	Đề nghị BQL xem xét việc thông báo trên hệ thống loa (PA) thay vid gửi email và thông báo trên ứng dụng như thể này. Trong lúc khẩn cấp thì cư dân cần có thông tin ngay chứ không muốn ngồi đọc email hay mở ứng dụng để xem thông báo.	NGUYỄN HOÀNG GIANG	T1-08-01		08/10/2024

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
19	cửa thoát hiểm T5 lầu 12 bị áp lực gió từ trong rất mạnh nên không đẩy vào được khi có báo cháy. Các tầng khác không bị. Nhờ kiểm tra và khắc phục.	Lê Khánh Vinh	T5-12-02		08/10/2024
20	Vừa qua ngày 10/8 tôi là Nguyễn đăng Thanh đã thanh toán quản lý phí tháng 8/2024 cho căn hộ T1-1102. Tuy nhiên trong lý do thanh toán lại viết nhầm là tháng 7/2024. Đề nghị Ban Quản lý điều chỉnh lại hộ tôi.	NGUYỄN ĐĂNG THANH	T1-11-02		14/08/2024
21	T2.103 đề nghị: chị yêu cầu em kiểm tra BV tháp 2 ngay lập tức, Sao BV tự cho khách lên căn hộ chị mà kg cần bấm intercom?  hiện khách vẫn còn bên ngoài. vậy an ninh ở đâu?	VÕ THỊ MỸ HÀ	T2-01-03		14/08/2024
22	Hi I'm live in T2 501 I dropped a pink silk scarf at Building T2. If the cleaning staff finds it, please contact me. Thank you so	ĐINH THỊ PHƯƠNG UYÊN	T2-05-01		15/08/2024

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
	much it means a lot to me				
23	i paid all on yesterday	HONG NA LEE	T5-08-06		15/08/2024
24	can i rebook this reservation?	ĐINH THỊ PHƯƠNG UYÊN	T2-05-01		16/08/2024
25	Căn hộ T1-1102 đã hoàn thành việc sửa chữa phòng vệ sinh	NGUYỄN ĐĂNG THANH	T1-11-02		17/08/2024
26	lỗi đặt sân tennis: tôi vô tình đặt được ba tiếng liền (hình 1) và điều này là sai quy định của chung cư. tôi đã huỷ một tiếng (hình 2). đề nghị BQL sửa lại ứng dụng để trường hợp này không tái diễn. xin cảm ơn!	NGUYỄN HOÀNG GIANG	T1-08-01		17/08/2024
27	căn t4-3a04 trần trong phòng tắm bị chảy nước từ trên xuống. đề nghị kỹ thuật lên kiểm tra gấp.	MAI LIÊN	T1-05-04		17/08/2024
28	water block in the bathroom basin.	PRITY JOHARI DEEP	T2-09-06		21/08/2024
29	mình mới nộp phí quản lý và nước tháng 8 2024, nhờ BQL cập nhật hệ thống giùm, xin cảm ơn	PHAN HUY TOÀN	T1-21-04		22/08/2024

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
30	When this will be done? Tower 4, Flor m	RADIOVOJEVIC THOMAS	T4-06-01		23/08/2024
31	Hi. this is T4,905. Today 10:30 am, the air conditioning company will be coming to my house to clean the air conditioning. When they come, will you please open the door and let them come up in the elevator? Please tell the security guard. thank you	YOUN RAM (MARY)	T4-09-05		24/08/2024
32	Đền hành lang tháp 5- 708 bị hư	chị Nga	T5-07-08		26/08/2024
33	Đề nghị BQL xem lại vì 31/8 là thứ bảy cuối tuần và cư dân cần được yên tĩnh. xin cảm ơn!	NGUYỄN HOÀNG GIANG	T1-08-01		27/08/2024
34	hello  I am looking for my motorbike keys and wonder if I dropped them in the parking last Thursday before I went on vacation.  Did security or anyone find a set of motorbike keys for a Yamaha with a small brown key wallet attached?	MATTHEW UNDERWOOD	T5-3A-08		27/08/2024

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
35	Phòng gym cho phép trẻ em (dưới 12 tuổi vào). Thậm chí là tập với HLV. Người trực phòng gym có nam quy định không? Và cũng không thấy người trực có mặt.	HOÀNG NGUYỄN SƠN	T4-06-03		27/08/2024
36	water leaking issue found on the bathroom of the master bedroom. Water drops falling down from the ceiling.lplease send a technician urgently.	SHIN CHAE YEON	T2-17-06		28/08/2024
37	Hi, I just pay for the water fee,please check for it, thanks.	LI CHUAN KAI	T1-12A-04		28/08/2024
38	Dear Management,  I was surprised to find that the sauna room was still not functioning. We have received an email saying the repairs would be completed on the 23rd of August. When will we be able to use the sauna?	CHRISTIAN DASEN	T3-09-07		28/08/2024
39	BQL cần nghiêm túc xem xét lại cách làm việc! Đây là lần thứ hai tôi góp ý về lịch thi	NGUYỄN HOÀNG GIANG	T1-08-01		28/08/2024

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
	công gây ồn. 31/8 là thứ bảy và các căn hộ không được phép gây tiếng ồn vào cuối tuần!				
40	phòng rác tầng 9 tháp T2 rất hôi.	HUỲNH QUỐC KHÁNH	T2-09-02		29/08/2024

5.3 CÔNG TÁC KIỂM SOÁT CHẤT LƯỢNG TẠI DỰ ÁN

STT	Hạng mục	Mô tả hiện trạng	Đề xuất	Ghi chú
I	Triển khai Tài liệu vận hành:			
1	Bố trí folder tham khảo cho CBNV	Đã thực hiện và duy trì. Hiện đang lưu trữ tại VP BQL		
2	Đào tạo tài liệu vận hành	Đã thực hiện. Lễ tân đã được trang bị đầy đủ hồ sơ, biểu mẫu để hỗ trợ Cư dân		
3	Đề xuất chỉnh sửa/bổ sung (nếu có)	Không		
II	Công tác tự kiểm soát chất lượng tại Dự án	<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 BÁO CÁO THỰC HIỆN KẾ HOẠCH VẬN HÀNH TRONG THÁNG

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	BP/NGƯỜI PHỤ TRÁCH	NGÀY HOÀN THÀNH	TÌNH TRẠNG THỰC HIỆN
1	Soạn thảo và trình ký các hợp đồng dịch vụ đến hạn Chuyển đổi mô hình hợp đồng Thực hiện tờ trình, đề xuất	APM		Đang thực hiện
2	Sắp xếp hồ sơ, nhận hồ sơ thi công , chăm sóc khách hàng	Lễ tân		Đang thực hiện



3	Thực hiện kiểm tra, làm việc nhận thông tin đăng ký trên Cyhome	Lễ tân		Đang thực hiện
---	---	--------	--	----------------

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

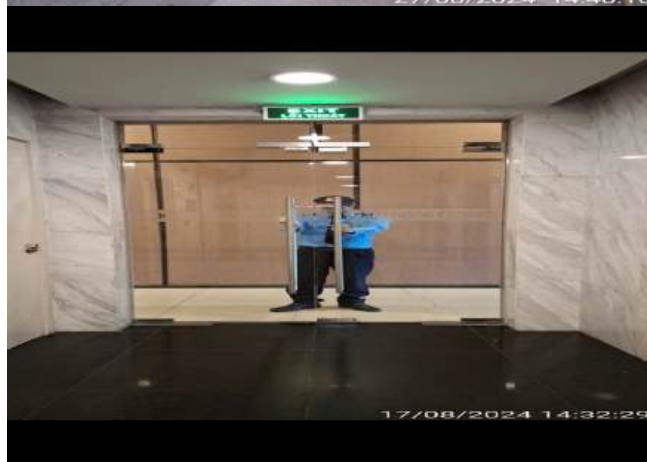
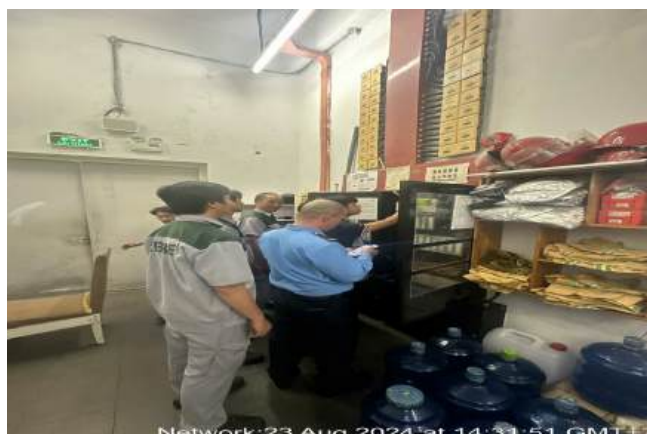
STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	NGÀY DỰ KIẾN HOÀN THÀNH	BP/NGƯỜI PHỤ TRÁCH
1	Cải thiện chất lượng các đơn vị dịch vụ	Tháng 09	OS
2	Nâng cao chất lượng dịch vụ, hỗ trợ, thông tin đến cư dân.	Tháng 09	BQL

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





Stt	Nội dung	Hình ảnh
-----	----------	----------


1

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






--	--	--

<p>2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Tổng vệ sinh phòng gym/yoga</li> <li>-Tổng vệ sinh sàn khuôn viên hồ bơi</li> <li>-Tổng vệ sinh nhà rác trung tâm công An Phú</li> <li>-Kéo kính sảnh MPH, sảnh lễ tân</li> </ul>	 <p>18/08/2024 10:07:11 Căn Hộ The Vista An Phú TP. Thủ Đức</p>  <p>Aug 19, 2024 13:56 Căn Hộ The Vista An Phú TP. Thủ Đức</p>  <p>Aug 20, 2024 at 09:46:35 Căn Hộ The Vista An Phú TP. Thủ Đức</p>  <p>2 Th8, 2024 13:28:02</p>
----------	---	--

3	<div><div>-Tập huấn cứu nạn cứu hộ hồ bơi định kì</div><div>-Kiểm tra phòng máy/vệ sinh lưới lọc định kì</div><div>-Châm hóa chất/vệ sinh hồ bơi</div></div>	<div></div>



	 <p>18/08/2024 07:22</p>  <p>Aug 2024 at 08:02:20</p>  <p>23/08/2024 18:25</p>
--	---



- 4
- Cắt tỉa cỏ nhung
  - Cắt tỉa bang đài loan
  - Tưới nước cây xanh
  - Phun thuốc định kì cho cây xanh



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





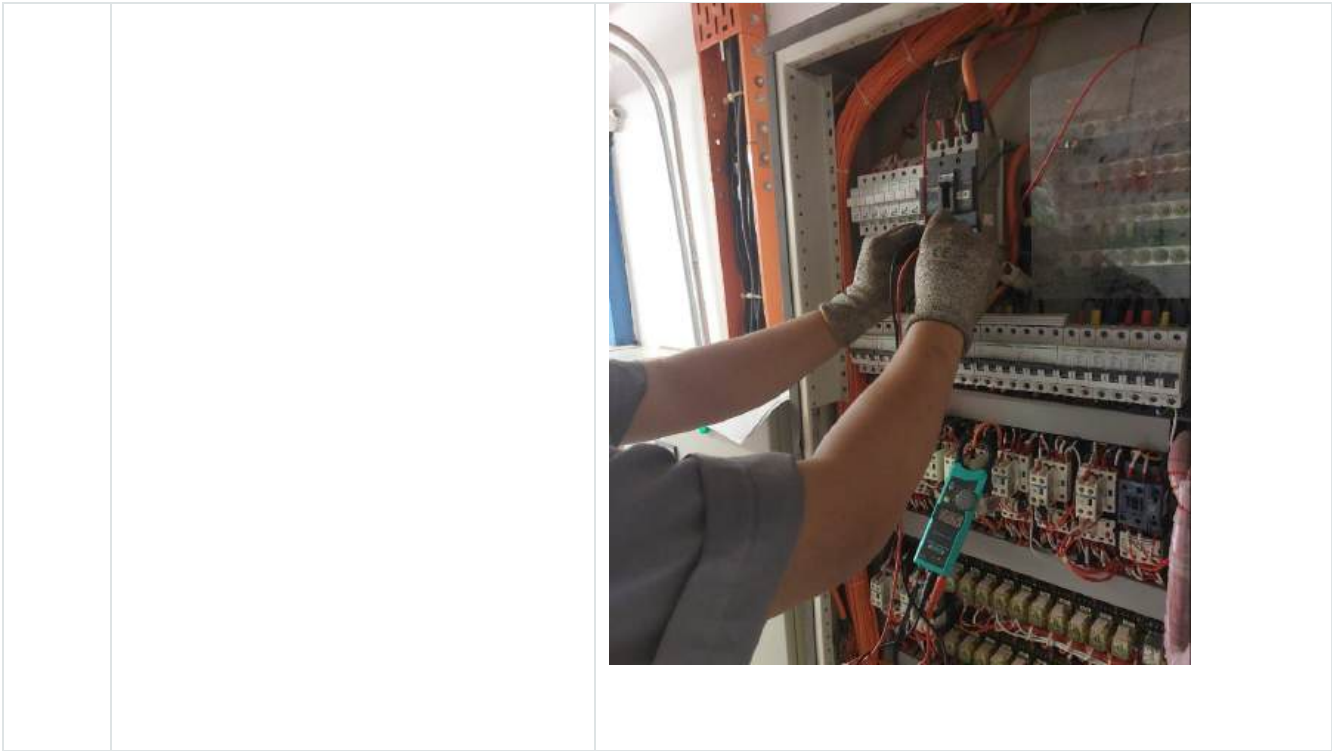
2	<p>Bảo trì định kỳ hệ thống PCCC</p>	<div></div>

**3** Bảo trì định kỳ HT tiếp địa và chống sét



**4** Bảo trì HT tủ điện





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

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

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

1. Tóm tắt thu – chi của Quỹ vận hành:  
THÁNG 08 / NĂM 2024

STT/ No	Hạng mục/ Item	CBRE-HSBC		
		Quỹ vận hành/ MO	Nguồn thu khai thác Revenue exploitation	Tổng cộng TKVH Total MO Account
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3) + (4)
A	SỐ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN HÀNG TKVH ĐẦU KỲ <i>The opening of cash in hand, cash in bank</i>			1,966,193,187
B	TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ THU HỘ VÀO TKVH TRONG KỲ	2,162,455,223	19,063,738	2,181,518,961

	<i>Total collected on behalf of MO account the period</i>			
1	<b>Đã thu hộ các loại phí thuộc QVH</b> <i>Collected on behalf of MO fund</i>	<b>2,162,455,223</b>	<b>9,453,738</b>	<b>2,171,908,961</b>
1.1	Thu hộ phí quản lý căn hộ, shophouse,... <i>Collect on behalf of Apartment, shophouse,... M&amp;O fee</i>	1,491,887,159		1,491,887,159
1.5	Thu hộ tiền nước <i>Collect on behalf of Water</i>	250,484,653		250,484,653
1.6	Thu hộ lãi tiền gửi ngân hàng <i>Collect on behalf of Interest</i>		453,738	453,738
1.7	Thu hộ ký quỹ, cọc BBQ,.. <i>Collect on behalf of Deposit for construction, BBQ</i>	155,500,000		155,500,000
1.9	Thu hộ từ tiện ích (điện shophouse, hồ bơi, phòng gym, phòng sinh hoạt cộng đồng,...) <i>Collect from utilities</i>		9,000,000	9,000,000
1.11	Thu hộ khác (chuyển nhầm,...) <i>Collect on behalf of Other</i>	264,583,411		264,583,411
2	<b>Đã thu hộ các nguồn thu khai thác</b> <i>Collected on behalf of the exploitation revenue</i>	-	<b>9,610,000</b>	<b>9,610,000</b>
2.3	Thu hộ phí bán thẻ an ninh <i>Collect on behalf of card</i>		9,610,000	9,610,000
C	<b>TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ CHI HỘ TỪ TKVH TRONG KỲ:</b> <i>Total paid on behalf of MO account the period</i>	<b>392,911,905</b>	-	<b>392,911,905</b>
1	<b>Chi hộ các chi phí thuộc QVH</b> <i>Paid on behalf of MO fund</i>	<b>392,911,905</b>	-	<b>392,911,905</b>
1.4	Chi hộ phí ngân hàng <i>Pay on behalf of Bank charges</i>	79,000		79,000
1.42	Chi hộ phí điện <i>Pay on behalf of Electric from resident</i>	321,535,488		321,535,488
1.43	Chi hộ tiền ký quỹ, cọc BBQ,... <i>Pay on behalf of Deposit for construction, BBQ</i>	50,500,000		50,500,000
1.44	Chi hộ khác (chuyển nhầm,...) <i>Pay on behalf of Other</i>	20,797,417		20,797,417
D	<b>SỐ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN HÀNG TKVH CUỐI KỲ:</b> <b>(D = A+B-C)</b> <i>The closing of cash in hand, cash in bank</i>	<b>1,769,543,318</b>	<b>19,063,738</b>	<b>3,754,800,243</b>
E	<b>TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI THU HỘ VÀO TKVH CUỐI KỲ:</b> <i>Total of accounts receivable (AR)</i>	<b>4,306,335,218</b>	-	<b>4,306,335,218</b>



1	Phải thu hộ các loại phí thuộc QVH <i>Accounts receivable from MO fund</i>	4,306,335,218	-	4,306,335,218
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>	3,723,479,897		3,723,479,897
1.2	Phải thu hộ phí từ chủ đầu tư, ban quản trị (phí quản lý, khác,...) <i>AR from investor, BOC</i>	568,089,465		568,089,465
1.4	Phải thu hộ tạm ứng <i>AR from advance</i>	14,765,856		14,765,856
2	Phải thu hộ các nguồn thu khai thác <i>Accounts receivable from the exploitation revenue</i>	-	17,100,170	17,100,170
2.6	Thu hộ từ tiện ích (điện shophouse, hồ bơi, phòng gym, phòng sinh hoạt cộng đồng,...) <i>Collect from utilities</i>		8,333,334	8,333,334
2.7	Thu hộ phí thẻ xe <i>Collect from cards vehicle</i>		8,766,836	8,766,836
F	TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI CHI HỘ TỪ TKVH CUỐI KỲ <i>Total of accounts payable (AP)</i>	4,294,912,305	-	4,294,912,305
1	Phải chi hộ các chi phí thuộc QVH <i>Accounts payable from MO fund</i>	4,294,912,305	-	4,294,912,305
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>	1,205,980,600		1,205,980,600
1.6	Phải chi hộ phí điện thoại + internet <i>AP from Telephone + internet</i>	689,213		689,213
1.7	Phải chi hộ phí văn phòng phẩm <i>AP from Stationary</i>	1,931,522		1,931,522
1.8	Phải chi hộ phí gửi thư <i>AP from Post service</i>	431,000		431,000
1.9	Phải chi hộ phí in ấn + thuê máy photo copy <i>AP from Photo copier + printer</i>	2,040,660		2,040,660
1.10	Phải chi hộ phí nước uống nhân viên <i>AP from Drinking Water for staff</i>	7,350,480		7,350,480
1.14	Phải chi hộ phí thù lao ban quản trị <i>AP from Building committee fee</i>	26,666,664		26,666,664
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>	471,144,582		471,144,582

1.21	Phải chi hộ phí diệt côn trùng <i>AP from Pest Control</i>	17,690,400		17,690,400
1.22	Phải chi hộ phí xử lý rác thải sinh hoạt <i>AP from Garbage removal</i>	34,020,000		34,020,000
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>	10,756,800		10,756,800
1.33	Phải chi hộ phí dịch vụ dự phòng <i>AP from Misc</i>	14,757,764		14,757,764
1.37	Phải chi hộ phí nước <i>AP from Water from resident</i>	396,036,495		396,036,495
1.38	Phải chi hộ phí điện <i>AP from Electric from resident</i>	321,400,097		321,400,097
1.39	Phải chi hộ tiền ký quỹ, cọc BBQ,... <i>AP from Deposit for construction, BBQ</i>	308,500,000		308,500,000
1.40	Phải chi hộ khác (chuyên nhằm,...) <i>AP from Other</i>	350,833,628		350,833,628
1.41	Chi hộ phí chăm sóc hồ cá Koi <i>Fish pool</i>	15,120,000		15,120,000
1.42	Chi phí thuê xe Bus / <i>Shuttle Bus</i>	43,200,000		43,200,000
G	<b>CHÉNH LỆCH NGUỒN TIỀN (THỪA/THIỆT) TKVH: (G = D-F)</b> <i>MO account variance (Surplus/Shortage)</i>	<b>(2,525,368,987)</b>	<b>19,063,738</b>	<b>(540,112,062)</b>

**Tóm tắt số liệu từ TKVH HSBC đến ngày 31/08/2024:**

1. Số dư tiền TKVH HSBC còn tồn:	3,754,800,243	VND
2. Tổng các khoản còn phải chi hộ từ TKVH:	4,294,912,305	VND
3. Nguồn tiền Quỹ vận hành còn lại tại HSBC: (3) = (1) - (2)	(540,112,062)	VND
4. Lũy kế nguồn thu khai thác còn lại chuyển qua Quỹ bảo trì:	19,063,738	VND

	BOC-VIETCOMBANK		
Hạng mục/ Item	Quỹ vận hành/ MO	Nguồn thu khai thác Revenue exploitation	Tổng cộng TKVH Total MO Account
(2)	(3)	(4)	(5) = (3) + (4)

<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>6,612,760,653</b>
Tiền tồn tài khoản vận hành			2,112,760,653
Gửi tiết kiệm tại ngân hàng Vietcombank			1,500,000,000
Gửi tiết kiệm tại ngân hàng BIDV			3,000,000,000
<b>TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ THU HỘ VÀO TKVH TRONG KỲ</b> <i>Total collected on behalf of MO account the period</i>	<b>173,998,874</b>	<b>312,010,206</b>	<b>486,009,080</b>
<b>Đã thu hộ các loại phí thuộc QVH</b> <i>Collected on behalf of MO fund</i>	<b>173,998,874</b>	<b>1,153,817</b>	<b>175,152,691</b>
Thu hộ phí quản lý căn hộ, shophouse,... <i>Collect on behalf of Apartment, shophouse, ... M&amp;O fee</i>	142,189,085		142,189,085
Thu hộ tiền điện <i>Collect on behalf of Electric</i>	16,747,425		16,747,425
Thu hộ tiền nước <i>Collect on behalf of Water</i>	15,062,364		15,062,364
Thu hộ lãi tiền gửi ngân hàng <i>Collect on behalf of Interest</i>		1,153,817	1,153,817
<b>Đã thu hộ các nguồn thu khai thác</b> <i>Collected on behalf of the exploitation revenue</i>	<b>-</b>	<b>310,856,389</b>	<b>310,856,389</b>
Thu hộ phí bán thẻ an ninh <i>Collect on behalf of card</i>		20,000	20,000
Thu hộ phí cho thuê mặt bằng <i>Collect on behalf of Space for rent</i>		13,200,000	13,200,000
Thu hộ phí cho thuê quảng cáo LCD <i>Collect on behalf of</i>		225,000,000	225,000,000
Thu hộ phí chia sẻ lợi nhuận viễn thông <i>Collect on behalf of commision</i>		72,636,389	72,636,389
<b>TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ CHI HỘ TỪ TKVH TRONG KỲ:</b> <i>Total paid on behalf of MO account the period</i>	<b>464,488,778</b>	<b>-</b>	<b>464,488,778</b>
<b>Chi hộ các chi phí thuộc QVH</b> <i>Paid on behalf of MO fund</i>	<b>464,488,778</b>	<b>-</b>	<b>464,488,778</b>
Chi hộ phí ngân hàng <i>Pay on behalf of Bank charges</i>	482,587		482,587
Chi hộ phí in ấn + thuê máy photo copy <i>Pay on behalf of Photo copier + printer</i>	1,155,060		1,155,060
Chi hộ phí tổ chức HNNCC <i>Pay on behalf of Condominium conference organizing</i>	18,187,200		18,187,200
CP hệ thống xử lý nước thải(cải tạo hệ thống, vtu thay thế dự phòng, hút bể photo)/ Operation expenses relating to sewage treatment plant	9,720,000		9,720,000



CP phòng Gym/ Gym's Expense	66,560,520		66,560,520
Chi hộ tiền ký quỹ, cọc BBQ,... <i>Pay on behalf of Deposit for construction, BBQ</i>	106,000,000		106,000,000
Chi hộ khác (chuyên nhậm,...) <i>Pay on behalf of Other</i>	262,383,411		262,383,411
<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>(290,489,904)</b>	<b>312,010,206</b>	<b>6,634,280,955</b>
<b>TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI THU HỘ VÀO TKVH CUỐI KỲ: <i>Total of accounts receivable (AR)</i></b>	<b>4,806,946,401</b>	<b>20,000,002</b>	<b>4,826,946,403</b>
<b>Phải thu hộ các loại phí thuộc QVH <i>Accounts receivable from MO fund</i></b>	<b>4,806,946,401</b>	<b>-</b>	<b>4,806,946,401</b>
Phải thu hộ phí từ chủ đầu tư, ban quản trị (phí quản lý, khác,...) <i>AR from investor, BOC</i>	1,685,677,238		1,685,677,238
Phải thu hộ khác (bảo hiểm,...) <i>AR from Other (Insurance, ...)</i>	3,104,004,515		3,104,004,515
Phải thu hộ ký quỹ điện, nước <i>AR from deposit</i>	17,264,648		17,264,648
<b>Phải thu hộ các nguồn thu khai thác <i>Accounts receivable from the exploitation revenue</i></b>	<b>-</b>	<b>20,000,002</b>	<b>20,000,002</b>
Phải thu hộ phí cho thuê bến bãi taxi <i>AR from Taxi station space for rent</i>		5,000,002	5,000,002
Phải thu hộ phí cho thuê mặt bằng <i>AR from Space for rent</i>		15,000,000	15,000,000
<b>TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI CHI HỘ TỪ TKVH CUỐI KỲ <i>Total of accounts payable (AP)</i></b>	<b>4,855,342,286</b>	<b>201,419,558</b>	<b>5,056,761,844</b>
<b>Phải chi hộ các chi phí thuộc QVH <i>Accounts payable from MO fund</i></b>	<b>4,855,342,286</b>	<b>-</b>	<b>4,855,342,286</b>
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
Phải chi hộ phí điện thoại + internet <i>AP from Telephone + internet</i>	262,999		262,999
Phải chi hộ phí thù lao ban quản trị <i>AP from Building committee fee</i>	4,333,332		4,333,332
Phải chi hộ phí bảo vệ <i>AP from Security</i>	294,543,000		294,543,000
Phải chi hộ phí dịch vụ dự phòng <i>AP from Misc</i>	6,048,000		6,048,000
Phải chi hộ tiền ký quỹ, cọc BBQ,... <i>AP from Deposit for construction, BBQ</i>	1,012,400,000		1,012,400,000
Phải chi hộ khác (chuyên nhậm,...) <i>AP from Other</i>	2,325,822,135		2,325,822,135

Chi hộ phí vật tư vệ sinh <i>Cleaning Supplies</i>	13,581,650		13,581,650
<b>Phải chi hộ nộp thuế và lợi nhuận cho nguồn thu khai thác</b> <i>Accounts payable from the tax liabilities and profit of the exploitation revenue</i>	-	201,419,558	201,419,558
Phải chi hộ nộp thuế GTGT cho nguồn thu khai thác thuộc QBT <i>AP from VAT</i>		33,717,723	33,717,723
Phải chi hộ nộp thuế TNDN cho nguồn thu khai thác thuộc QBT <i>AP from CIT</i>		167,701,835	167,701,835
<b>CHÊNH LỆCH NGUỒN TIỀN (THỪA/THIỆU) TKVH: (G = D-F)</b> <i>MO account variance (Surplus/Shortage)</i>	(5,145,832,190)	110,590,648	1,577,519,111

**Tóm tắt số liệu từ TKVH VCB đến ngày 31/08/2024:**

<b>1. Số dư tiền TKVH VCB còn tồn:</b>	<b>6,634,280,955</b>
<b>2. Tổng các khoản còn phải chi hộ từ TKVH:</b>	<b>5,056,761,844</b>
<b>3. Nguồn tiền Quỹ vận hành còn lại: (3) = (1) - (2)</b>	<b>1,577,519,111</b>
<b>4. Lũy kế nguồn thu khai thác còn lại chuyển qua Quỹ bảo trì:</b>	<b>110,590,648</b>

Chi tiết theo **BÁO CÁO TỔNG HỢP TÀI CHÍNH QUỸ VẬN HÀNH - THÁNG 08/2024** được duyệt đính kèm.

**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