

Báo Cáo Tháng 08/2023

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

Ông/Bà đại diện:
NGUYỄN NGỌC LẮM

Người lập báo cáo:

TRẦN THỊ THÙY TRANG

Chức vụ: Trưởng Ban Quản Lý | Dự án: The Vista An Phú

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

T: + 84 931 447 287 | E: Trang.TranThiThuy2@cbre.com



BÁO CÁO THÁNG – MONTHLY REPORT

Ngày : 31/08/2023

Kính gửi : Ông NGUYỄN NGỌC LẮM

Đại diện : BAN QUẢN TRỊ THE VISTA AN PHÚ

Về việc : Báo cáo vận hành Tòa nhà The Vista An Phú

Kính thưa Quý Ông (Bà),

Báo cáo hàng tháng – Tháng 08/2023 – của Ban Quản Lý Tòa nhà The Vista An Phú bao gồm các nội dung như sau:

I. Thống Kê Tình Hình Cư Dân

Tòa nhà The Vista An Phú đang trong giai đoạn bàn giao và hoàn thiện nội thất một số căn hộ, bảo hành các căn có lỗi khiếm khuyết và giám sát công tác thi công các căn của cư dân.

Tính đến 31/08/2023:

- Tổng số căn hộ: 750
- Nhà đã bàn giao cho Cư dân: 750 căn
- + Nhà cư dân thực hiện thi công hoàn thiện nội thất trong tháng:

1.1 DANH SÁCH CĂN HỘ THI CÔNG TRONG THÁNG:

STT	SỐ NHÀ	CHỦ NHÀ/ NGƯỜI ĐẠI DIỆN	NHÀ THẦU	NGÀY BẮT ĐẦU	GHI CHÚ
1.	T4-16-04	Bạch Khắc Thu Thảo	Đồng Văn Lước	09:38 05/08/2023	
2.	T2-10-04	Phạm Thị Thùy Linh	Đồng Văn Lước	08:16 04/08/2023	
3.	T1-23-02	Dương Quỳnh Hương	Dao Quang Vinh 0976431774ID: 351152036	10:16 04/08/2023	
4.	T3-05-05	Nguyễn Ngọc Duy Khoa	Công ty Kiến Đại Phát	19:11 10/08/2023	
5.	T5-16-04	Mìn Kyoung Seop	Nguyễn Tuấn Tài	09:42 04/08/2023	
6.	T5-12-05	Oh Zan Hee	Luoc	16:25 31/07/2023	
7.	T3-G-07	Vũ Hoàng Anh Phong	đơn vị sửa nhà	16:46 30/07/2023	
8.	T3-G-07	Vũ Hoàng Anh Phong	đơn vị làm nội thất	10:40 20/07/2023	
9.	T2-22-04	Phạm Bảo Ngọc	H&T house	16:46 30/07/2023	
10.	T4-3a-05	Phan Hoàng Anh Thư	T4-3A-05	20:39 12/07/2023	

11.	T2-22-04	Phạm Bảo Ngọc	H&T House	07:58 13/07/2023	
12.	T3-08-01	Lê Thị Bạch mai	Đồng Văn Lước	20:40 12/07/2023	
13.	T5-12A-05	Wei Li Wu	Mr. nghĩa	16:24 03/07/2023	

1.2 DANH SÁCH CĂN HỘ ĐÃ LẮP ĐỒNG HỒ ĐIỆN:

- TẤT CẢ CĂN HỘ ĐÃ ĐƯỢC LẮP ĐỒNG HỒ ĐIỆN

1.3 DANH SÁCH CĂN HỘ ĐÃ LẮP ĐỒNG HỒ NƯỚC

- TẤT CẢ CĂN HỘ ĐÃ ĐƯỢC LẮP ĐỒNG HỒ NƯỚC

1.4 YÊU CẦU – KHIẾU NẠI – GIẢI QUYẾT VẤN ĐỀ PHÁT SINH

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Tỉ lệ/ hoàn thành
1	Giải trình dịch vụ chăm sóc cá Koi	Nhiều Cư dân		BQL đã ra thông báo chi tiết công việc của dịch vụ chăm sóc cá Koi cho Cư dân nắm	100%
2	Giải trình tăng phí Quản Lý	Nhiều Cư dân		BQL tổng hợp ý kiến của Cư dân và cung cấp kết quả biểu quyết tăng phí QL từ BQT, đã ra thông báo chi tiết	100%
3	Dọn dẹp lấn chiếm vỉa hè	Nhiều Cư dân		BQL đã phối hợp cùng an ninh đơn đốc việc lấn chiếm diện tích chung cư của các hộ dân lân cận. Các khu vực khác thuộc phạm vi quản lý của chính quyền, BQL đang tổng hợp và có hướng gửi công văn đến phường	70%
4	Xử lý sự vụ hồ cá Koi	Nhiều Cư dân		BQL đã làm tất cả các thủ tục theo yêu cầu của cơ quan chức năng nhằm hỗ	95%

				trợ điều tra sự vụ cá Koi chết hàng loạt. Đã xử lý thả cá và chọn đơn vị chăm sóc cá.	
5	Các defect công cộng trong tòa nhà	Nhiều Cư dân		Đã tổng hợp và làm đề xuất xin chi phí sửa chữa.	50%
6	Các sự vụ xe đạp bị thất lạc	Nhiều Cư dân		Đã giải quyết xong	100%
7	Các sự vụ thẩm căn hộ	Nhiều Cư dân		Theo sát và thông báo, lập biên bản đồng kiểm tra, yêu cầu xử lý theo quy định, và xin ý kiến của BOC trong công tác chế tài các trường hợp không hợp tác (ngưng dịch vụ nước)	80%
8	Các sự vụ mất xe đạp tồn tại từ thời Nozomi	Nhiều Cư dân		Đã giải quyết tất cả, chưa phát sinh thêm	100%
9	Một số công tác defect hỗ trợ Cư dân trong căn hộ	Nhiều Cư dân		BQL hỗ trợ tối đa cho Cư dân, dù vậy do nhân sự mỏng nên đôi lúc xảy ra chậm trễ	100%

II. Quản Lý Tiện Ích

2.1 Hồ bơi

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Hiện trạng	Ghi chú
1	Hồ bơi được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê	1004	0	Có 3 nhân sự hồ bơi, 1 nhân sự ca gãy, 2 nhân sự sáng-chiều. Thời gian hoạt động từ 6AM-22PM Đã lắp đặt bảng biểu nội quy sử dụng tiện ích, thùng rác và bố trí ghế nằm hồ bơi Các trang thiết đã được hoàn thiện và vệ sinh hàng ngày. Hàng tháng sẽ diễn tập cứu hộ cứu nạn hồ bơi	

2.2 Phòng Gym/ Yoga:

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Hiện trạng	Ghi chú
-----	-------	--------------	----------	------------	---------

	Phòng gym-yoga được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê	662	Nhân viên đi trẻ-BQLTN đã lập biên bản	Có 2 nhân sự sáng-chiều. Thời gian hoạt động từ 6AM-22PM Phòng Gym-Yoga vận hành ổn định công tác vệ sinh định kỳ duy trì thực hiện theo lịch định kỳ.	
--	---	-----	--	--	--

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

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Khảo sát hiện trạng	Ghi chú
	Khu vui chơi trẻ em được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê	243	0	Một số thiết bị kidroom đã cũ, đang đề xuất thay thế	

2.4 Tiện ích tennis

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Khảo sát hiện trạng	Ghi chú
	Sân tennis được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê	516	0	Mặt sân sân tennis bong tróc sơn, BQL đã liên hệ nhà thầu bảo hành. Dự kiến hoàn thành khắc phục trước ngày 10/09/2023	

III. Quản Lý Dịch Vụ

THỐNG KÊ CÁC HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ:

Stt	Tên NCC	Loại hình dịch vụ	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Tình trạng thanh toán
1	Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)	Quản lý vận hành	01/07/2023	30/06/2025	
2	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VÀ GIẢI PHÁP VISIT	Dịch vụ An ninh	01/06/2023	30/05/2024	
3	CÔNG TY CP CARE VIỆT NAM	Dịch vụ Vệ sinh	01/12/2022	31/12/2023	
4	CÔNG TY TNHH DV LÊ GIA	Dịch vụ Hồ bơi	01/07/2023	30/06/2024	

5	CÔNG TY TNHH RENTOKIL INITIAL (VIỆT NAM)	Dịch vụ xử lý công trùng	01/12/2022	31/11/2023	
6	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ SÀI GÒN	Thu gom rác thải sinh hoạt	01/12/2022	31/11/2023	
7	Công Ty CP đầu tư và nghiên cứu phát triển công nghệ Việt (Vtech)	Vận Hành HT xử lý nước thải	01/12/2022	31/11/2023	
8	CÔNG TY CP MÔI TRƯỜNG XANH VIỆT NAM	Thu gom vận chuyển và xử lý chất nguy hại	01/12/2022	31/11/2023	
9	CÔNG TY TNHH CẢNH QUAN VINA XANH	Phí thuê cây cảnh	01/12/2022	31/11/2023	
10	CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH LA VIE TẠI TP HCM	Phí nước uống	01/12/2022	31/11/2023	
11	CÔNG TY CỔ PHẦN BEEGREEN	Chăm sóc cảnh quan	01/12/2022	31/11/2023	
12	CÔNG TY CP SX TM KỸ THUẬT KỸ NGUYỄN	Thuê máy photocopy	01/12/2022	31/11/2023	
13	CÔNG TY TNHH MTV TMDV NGỌC KHÔI	Mua văn phòng phẩm	01/12/2022	31/11/2023	
14	TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BƯU CHÍNH VIETTEL	Phí điện thoại hotline	01/12/2022	31/11/2023	
15	CÔNG TY TNHH SCHINLER VN	Bảo trì thang máy	01/12/2021	31/12/2024	
16	CÔNG TY TNHH INDOCHINE WELLNESS	Bảo trì phòng Gym	01/12/2021	31/11/2023	
17	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN D.P	Bảo trì máy phát điện	01/12/2022	31/11/2023	
18	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VẬN TẢI HIKARI VIỆT NAM	Thuê xe buýt	01/12/2022	31/11/2023	
19	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ LEGIA (hóa chất)	Cung cấp hóa chất hồ bơi	01/12/2022	31/11/2023	
20	CÔNG TY TNHH TMDV KỸ THUẬT ANH NGUYỄN	Bảo trì hệ thống BMS và báo cháy	01/01/2023	30/12/2025	

21	CÔNG TY TNHH KHKT MÔI TRƯỜNG TÀI NGUYÊN	Báo cáo giám sát môi trường	01/01/2022	30/12/2023	
22	CÔNG TY BẢO MINH SÀI GÒN	Trách nhiệm công cộng và bảo hiểm cháy nổ	26/01/2022	22/01/2024 (Trách nhiệm) 31/12/2023 (Cháy nổ)	
23	CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢNG CÁO TRUYỀN THÔNG THIÊN HY LONG VIỆT NAM	Đặt thiết bị quảng cáo thang máy	01/01/2023	31/11/2025	
24	CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ QI	Lắp đặt hạ tầng viễn thông tòa nhà	24/02/2022	31/12/2027	
25	CÔNG TY VINASUN	Thuê vị trí đậu xe taxi	01/12/2022	31/12/2023	

3.1 Dịch vụ Bảo vệ: CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ GIẢI PHÁP BẢO VỆ VISIT

Stt	NỘI DUNG	CHI TIẾT
1	Số lượng nhân sự	-25 nhân sự: Ca sáng 14, Ca đêm 11
2	Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ	<p>Chất lượng dịch vụ chưa đảm bảo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Một số nhân sự chưa nắm rõ công việc dẫn đến việc phối hợp nội bộ và các phòng ban chưa hiệu quả. - Vị trí sảnh các tháp không ghi chép sổ bàn giao ca, công việc - BQLTN đã gửi công văn yêu cầu bổ các chứng chỉ PCCC, CNCH nhưng bảo vệ chưa thực hiện - Tuần tra không thực hiện checklist, báo cáo hư hỏng - Bảo vệ thường xuyên ngủ trong giờ làm việc, BQLTN đã yêu cầu thay đổi vị trí và đã được khắc phục tuy nhiên nghiệp vụ chưa đạt. - Các vị trí thường xuyên sử dụng điện thoại, bấm thang cho người lạ lên căn hộ và khu tiện ích <p>Cần cải thiện thêm.</p>


3.2 Dịch vụ Vệ sinh: CÔNG TY CỔ PHẦN CARE

Stt	NỘI DUNG	CHI TIẾT
1	Số lượng nhân sự	- 26 nhân sự : Ca sáng 16, Ca chiều 10
2	Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ	<ul style="list-style-type: none"> - Chất lượng dịch vụ cần cải thiện. - Khu vực bãi xe chưa đảm bảo vệ sinh. - Khu vực sảnh và thang bộ còn màng nhện, đốm tường - Khu vực tầng mái chưa đảm bảo vệ sinh, còn nhiều rác, xà bần, đất lâu ngày - Hồ tiểu cảnh, hồ Koi các tháp duy trì chưa đạt. - Đã đề xuất không cho nhân viên tăng ca để đảm bảo chất lượng công việc . - Cần cải thiện nhiều trong công tác đảm bảo vệ sinh, nhân viên thường xuyên tụ tập để nói chuyện - Yêu cầu Giám sát cần thường xuyên kiểm tra công tác vệ sinh của nhân viên


3.3 Dịch Vụ Hồ Bơi: CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ LÊ GIA

Stt	NỘI DUNG	CHI TIẾT
1	Số lượng nhân sự	- 05 nhân sự: Ca sáng 03, Ca chiều 02
2	Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ	<ul style="list-style-type: none"> - Chất lượng nhân sự phòng gym chưa đạt - Nhân viên chưa thường xuyên kiểm tra máy móc, thiết bị và tài sản phòng gym - Cần thường xuyên tập trung xử lý rác nổi hồ bơi - Công tác kiểm soát cư dân cần giám sát chặt chẽ hơn - Thái độ phục vụ cư dân tạm ổn nhưng cần cải thiện thêm.

A. CÁC CÔNG VIỆC THỰC HIỆN HÀNG NGÀY**I. Tổng hợp****1. Tổng hợp nhân sự (kỹ thuật)**

Stt	Nội dung	Số lượng	Ghi chú
1	Nhân sự cung cấp theo HĐ	15	CBRE bố trí thêm 1 nhân viên GSKT hỗ trợ dự án từ 24-07-23 đến 18-08-23 không tính phí.
2	NS nghỉ phép trong tháng	3	Phạm Duy Minh, Hoàng Đức Trọng, Đinh Thiên Huy
3	Thay đổi nhân sự trong tháng	1	Thay 01 NVKT ngày 29/08/2023
4	Bảng phân trực /chấm công trong tháng	01	 The Vista-Roster tháng 8.2023.xlsx
5	Đề xuất		

2. Tổng hợp công việc

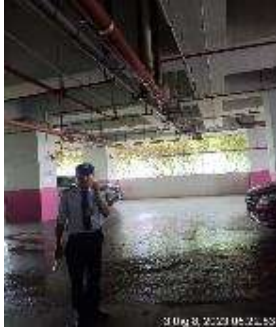


Stt	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
1	Tổng số	145	 The Vista AP Defect list 31-08-23.xlsx
2	Hoàn thành	98	
3	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục	14/38	



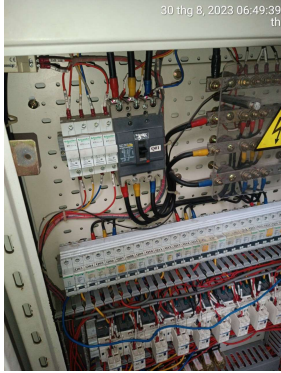
3. Tổng hợp Defect Công cộng & Căn hộ

Stt	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
Lỗi khiếm khuyết Công Cộng		106	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT (nếu có)
1	Hoàn thành	65	
2	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý	05/35	
Đề Xuất Cải Tiến		2	
1	Thực hiện	0	
2	Chưa thực hiện	2	
Lỗi khiếm khuyết Căn Hộ Theo Vận Hành:		39	
1	Hoàn thành	33	
2	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý	0/6	

4. Tổng hợp sự cố trong tháng

Stt	Ngày	Thời gian	Vị trí/Căn hộ	Nội dung sự việc	Hình ảnh	Ghi chú
-----	------	-----------	---------------	------------------	----------	---------

1	03/08/2023	06h22	P3 tháp T5 Tòa nhà The Vista An phú	<p>- BPKT nhận thông tin từ BP Care và Bảo Vệ Visit báo có nước chảy từ trên trần xuống sàn P3 vị trí tháp T5 giáp đường Giang Văn Minh, BPKT kiểm tra nguyên nhân do xì khớp nối đường ống thoát phân đoạn ống gom của tháp T5 xuống bể phốt P1</p> <p>=> BPKT đã kiểm tra thông nghẹt xử lý xong</p>		
2	04/08/2023	06h49	P1 tháp T4 phòng bơm cấp nước sinh hoạt Tháp T3, 4, 5 Tòa nhà The Vista An phú	<p>Vào lúc 06h49 ngày 04/08/2023 trong quá trình vận hành Manual hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt vị trí phòng bơm tầng P1 tháp T4 cấp cho bồn nước tầng mái cụm Tháp T3, T4, T5, BPKT phát hiện chảy nước ở đường ống góp (Inox) của 03 bơm cấp cho các tháp trên => BPKT báo BQT và đề xuất gọi nhà thầu sửa chữa xong.</p>		
3	19/08/2023	15h52	P1 tháp T4 phòng bơm cấp nước sinh hoạt Tháp T3, 4, 5 Tòa nhà The Vista An phú	<p>- Vào lúc 15h52 ngày 19/08/2023 trong quá trình vận hành Manual hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt vị trí phòng bơm tầng P1 tháp T4 cấp cho bồn nước tầng mái cụm Tháp T3, T4, T5, BPKT phát hiện chảy nước ở đường ống góp (Inox) của 03 bơm cấp cho các tháp trên. => BPKT kiểm tra sơ bộ nguyên nhân sự cố báo cáo BQT và đề xuất gọi nhà thầu sửa chữa xong.</p>		
4	22/08/2023	17h00	Tòa nhà The Vista An phú	<p>- Sự cố nhảy điện lưới do EVN cung cấp, hệ thống máy phát điện dự phòng hoạt động ổn định và cung cấp điện cho tòa nhà</p>		

5	23/08/2023	17h20	Hồ bơi jacuzi tầng G Tòa nhà The Vista An phú	Vào lúc 17h20 ngày 23/08/2023 trong quá trình vận hành hồ sức jacuzzi hệ thống bơm sức khí BPKT ghi nhận RCCB cấp nguồn cho bơm sức bị hư không hoạt động. BPKT kiểm tra do RCCB bị hư và đã thay tạm bằng MCCB để hoạt động và trình BQT phê duyệt mua RCCB thay thế		
6	25/08/2023	11h38	P1 tháp T4 phòng bơm cấp nước sinh hoạt	Bơm cấp nước sinh hoạt khởi để báo Trip. BPKT kiểm tra biến tần báo lỗi OLF sau đó reset cho bơm hoạt động và theo dõi hệ thống.		
7	30/08/2023	05h20	Tầng G khu vực hồ bơi Tòa nhà The Vista An phú	- Đèn chiếu sáng hồ bơi và cảnh quan khu vực tầng G không sáng. BPKT kiểm tra nguyên nhân do trời mưa, đất ẩm ướt dòng rò cao gây Trip MCCB tủ điện cấp nguồn chiếu sáng tầng G, BPKT cô lập và mở lại điện chiếu sáng cho khu vực.		
8	31/08/2023	15h17-15h32	Tòa nhà The Vista An phú	- Mất điện lưới do EVN cung cấp, hệ thống máy phát điện dự phòng hoạt động ổn định và cung cấp điện cho tòa nhà		

5. Tổng hợp các tờ trình BPKT đã trình trong tháng

Stt	Ngày	Hệ thống KT	Nội dung tờ trình	BQT phê duyệt	Ghi chú
1	07/08/2023	HT Chung	Tờ trình mua công cụ dụng cụ đồ nghề cho kỹ thuật	Không PD	Chú Thịnh chưa ký tờ trình, ngày 07/09 yêu cầu CBRE cấp quy trình quản lý và kiểm kê tài sản.

2	08/08/2023	HT Camera	Tờ trình mua màn hình quan sát TV 43” cho hệ thống camera	Đã Phê duyệt	
3	08/08/2023	Hệ thống STP	Tờ trình phê duyệt hút bể tự hoại các tháp T1,2,3,4,5	Đã Phê duyệt	
4	10/08/2023	CS hành lang	Tờ Trình mua đèn Downingt 15W và đèn Led bud 9W	Đã Phê duyệt	
5	15/08/2023	HT Cấp nước	Tờ trình vá bồn nước rò rỉ các tháp T2,3,4,5	Đã Phê duyệt	
6	18/08/2023	HT Cấp nước	Tờ trình xét nghiệm nước sinh hoạt quý 03/2023	Đã Phê duyệt	
7	22/08/2023	Hệ thống STP	Tờ trình gia hạn HĐ bảo trì vận hành hệ thống STP	Đã Phê duyệt	
8	23/08/2023	Hồ bơi	Tờ trình mua ván sàn gỗ hồ bơi	Đã Phê duyệt	
9	24/08/2023	HT Báo Cháy	Tờ trình mua 02 bình acquy cho Tủ báo cháy 02 phòng FCC	Không PD	Chú Thịnh chưa ký tờ trình, yêu cầu giải trình về báo giá nhà cung cấp quá cao.
10	25/08/2023	Hồ bơi	Tờ trình mua CB chống giật cho hồ jacuzzi hồ bơi	Đã Phê duyệt	

II. Thống kê công việc trong tháng

NHẬT KÝ KỸ THUẬT THÁNG 8 NĂM 2023							
Stt	Nội Dung Công Việc	Khu vực	Định kỳ	Phát sinh	Hoàn thành	Tồn đọng	Ghi Chú
I. CÔNG CỘNG							
1	Checklist định kỳ hệ thống	Công cộng	159	1	148	12	
2	Bảo trì bảo dưỡng định kỳ	Công cộng	11	0	11	0	
3	Ghi chỉ số điện nước	Công cộng	29	1	28	2	
4	Hệ thống điện trung tâm (MSB, Busway, tủ phân phối...)	Công cộng	3	11	14	0	
5	Hệ thống chiếu sáng công cộng/ biển bảng	Công cộng	0	25	24	1	
6	Hệ thống Máy phát điện	Công cộng	2	0	2	0	
7	Hệ thống điện nhẹ (Loa PA, Camera, Access Control, internet,...)	Công cộng	1	22	21	2	
8	Hệ thống PCCC	Công cộng	5	3	7	1	
9	Hệ thống bơm (Bơm PCCC, nước sinh hoạt, hồ pit,...)	Công cộng	0	2	2	0	
10	Hệ thốngCấp thoát nước/XLNT	Công cộng	0	80	70	10	
11	Hạ tầng cơ sở (Cửa, khóa, tường, trần, sàn,...)	Công cộng	0	19	16	3	
12	Hệ thống Car-Parking (Cài đặt/chỉnh sửa thẻ xe, xử lý sự cố,...).	Công cộng	0	0	0	0	

13	Hệ thống Thang máy	Công cộng	0	4	<u>4</u>	0	
14	Hệ thống Máy lạnh	Công cộng	0	0	<u>0</u>	0	
15	Hệ thống Thông gió	Công cộng	0	0	<u>0</u>	0	
16	Hệ thống Hồ bơi	Công cộng	5	16	<u>21</u>	0	
17	Thiết bị công cụ phục vụ chung (WC, VP, vui chơi trẻ em, gym, thư viện...)	Công cộng	0	9	<u>9</u>	0	
18	Khác	Công cộng	35	18	<u>50</u>	3	
Tổng cộng:			<u>250</u>	<u>211</u>	<u>427</u>	<u>34</u>	
II. HỖ TRỢ CƯ DÂN							
1	Cấp/ thoát nước	Căn hộ		21	<u>21</u>	0	
2	PCCC (Tín hiệu báo cháy,...)	Căn hộ		4	<u>4</u>	0	
3	Mạng viễn thông	Căn hộ		0	<u>0</u>	0	
4	Chiếu sáng/ Ổ cắm	Căn hộ		5	<u>5</u>	0	
5	Điều hòa không khí	Căn hộ		3	<u>2</u>	1	
6	Thông gió	Căn hộ		1	<u>1</u>	0	
7	Video/ Audio phone	Căn hộ		18	<u>18</u>	0	
8	Hệ cửa	Căn hộ		15	<u>13</u>	2	
9	Thiết bị vệ sinh	Căn hộ		8	<u>8</u>	0	
10	Tường/vách (nứt/thấm/sơn)	Căn hộ		0	<u>0</u>	0	
11	Thấm	Căn hộ		12	<u>10</u>	2	
12	Sàn, Trần	Căn hộ		3	<u>3</u>	0	
13	Khác	Căn hộ		19	<u>15</u>	4	
Tổng cộng:				109	100	9	
TOTAL = (I + II)			250	320	527	43	

B. CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
Trung Thế (RMU-MBA)		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết bảo hành từ nhà cung cấp thiết bị	- EVN- Điện Lực TP. Thủ Đức quản lý, vận hành
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu chuyên nghiệp	
3	Thuộc trách nhiệm quản lý của: Chủ Đầu Tư/BQLTN - CĐT đã gửi hồ sơ lên Điện lực để xin phép chấp thuận nhận bàn giao tài sản hệ thống điện cho EVN TP. Thủ Đức quản lý, chịu trách nhiệm duy tu + vận hành + bảo dưỡng + sửa chữa ...	
4	Công tác thực hiện: - Kiểm tra checklist hàng ngày	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến EVN (nếu có)

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
5	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Hệ thống hoạt động bình thường	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến EVN (nếu có)
Hệ Thống Điện Hạ Thế (MSB/ Bus Way/ Tủ Phân Phối, Chiếu Sáng ...)		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết thời hạn bảo hành	
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu chuyên nghiệp	- BPKT đang xúc tiến liên hệ và làm việc với 3 đơn vị IMS, Tam Phát, Nhật Hạ để khảo sát báo giá chi phí bảo trì bảo dưỡng năm 2023
3	Thuộc trách nhiệm quản lý của: Chủ Đầu Tư/BQLTN - BQT đã gửi hồ sơ lên Điện lực để xin phép chấp thuận nhận bàn giao tài sản hệ thống điện (tủ đồng hồ điện kế công cộng và cư dân) cho EVN TP. Thủ Đức quản lý, chịu trách nhiệm duy tu + vận hành + bảo dưỡng + sửa chữa ... do Công ty điện lực xác nhận. ề Liên quan tủ điện đồng hồ căn hộ.	- Đề xuất CĐT/BQT cung cấp thông tin Biên Bản Bàn Giao giữa CĐT/BQT và EVN- Điện lực TP. Thủ Đức
4	Công tác thực hiện: - Kiểm tra checklist hàng ngày	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT/EVN (nếu có)
5	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Hệ thống hoạt động bình thường	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)
6	Trục Busway: - Hệ thống hoạt động bình thường	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)
7	Tủ phân phối, Tủ điện tầng: - Hệ thống hoạt động bình thường.	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT/ EVN (nếu có)
8	Chiếu sáng, đèn Exit, đèn Emergency: Hệ thống chiếu sáng tòa nhà Kiểm tra, cài đặt timer cho hệ thống chiếu sáng khu vực hành lang Ngày 01 đến 31/08/2023 KT thay 02 đèn chiếu sáng âm trần 15w cho hành lang và 05 đèn 9W cho hành lang tháp T1. Ngày 01 đến 31/08/2023 KT thay 02 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 01 đèn Led 2U - 9w tháp T2 Ngày 01 đến 31/08/2023 KT thay 04 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 01 đèn Led 2U - 9w cho hành lang tháp T3 Ngày 01 đến 31/08/2023 KT thay 0 đèn chiếu sáng âm trần 15w cho hành lang tháp T4 Ngày 01 đến 31/08/2023 KT thay 01 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 0 đèn Led 2U - 9w, 02 balat philip cho hành lang tháp T5 - Hiện tại đèn dự phòng chiếu sáng cho khu vực hành lang chung cư (15W, 9W) kho BPKT không còn để phục vụ thay thế cho chiếu sáng hành lang. Hệ thống hoạt động bình thường	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có) - BPKT đề xuất BQT phê duyệt mua đèn và đã được phê duyệt, BQL đang hoàn thiện hợp đồng các bên theo quy định

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<p>Hệ thống đèn Exit – Emergency</p> <p>Kiểm tra đèn Exit, Emergency định kỳ theo lịch vận hành</p> <p>Kiểm tra xử lý, gia cố, thay thế đèn exit, emergency bị rớt, hư hỏng.</p> <p>Đã BPKT đã kiểm tra và thống kê hiện tại hư hỏng đèn</p> <p>+ Emergency của hành lang 05 tháp 13/240 cái (hư 13 cái) từ P1 lên 24</p> <p>+ Exit hành lang 05 tháp 15/322 cái (hư 15 cái) từ P1 đến 24</p> <p>+ Emergency thang bộ 05 tháp 279/286 cái (hư 279 cái) từ P1 lên 24</p>	
Máy phát điện (MPĐ)		
1	<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>- Đã hết thời hạn bảo hành</p>	
2	<p>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</p> <p>- Hiện tại đã ký hợp đồng với nhà thầu DP-Consunting thời hạn hợp đồng.Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</p>	
3	<p>Công tác thực hiện:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra checklist hàng ngày. - Kiểm tra dầu hàng ngày. - Kiểm tra làm mát hàng ngày. - Kiểm tra, châm thêm nước bình ắc quy định kỳ hàng tuần 	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT (nếu có)
4	<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Báo cáo bảo trì MPĐ quý 02/2023 ngày 31/05 ghi nhận 04 bình acquy máy phát điện 01 bị hư hỏng cần thay thế Ngày 17/07/2023 Máy phát điện số 01 bị hư 1 bộ sạc acquy nhãn hiệu Comap. BPKT liên hệ nhà thầu DP vào kiểm tra - Ngày 22/08/2023 sự cố nháy điện lưới EVN lúc 17h00 thời gian mất điện 1s sau đó có lưới lại, hệ thống máy phát hoạt động ổn định trạng thái Cooling sau khi có lưới 4p - Ngày 31/08/2023 sự cố mất lưới do EVN cung cấp lúc 15h17 phút đến 15h32 hệ thống máy phát hoạt động và cung cấp điện bình thường thời gian chạy máy phát điện là 19p bao gồm chế độ Cooling máy. - Số lượng dầu tiêu hao trong tháng cho 03 máy phát điện: 186 lít Tổng lượng dầu còn lại tính đến ngày 31/08/2023 11.190 lít Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 100% tải (ước tính): 9 Giờ/máy đối với máy 2000KVA 	<p>Đề xuất BQT:</p> <p>BPKT đã báo BQT và liên hệ nhà thầu DP vào kiểm tra đánh giá hư hỏng thiết bị và hướng xử lý. BPKT đã lấy báo giá thay thế bộ sạc acquy và tình trạng hư 4 bình acquy của máy phát để trình BQT phê duyệt sửa chữa để cho máy phát hoạt động ổn định khi có sự cố</p> <p>BPKT đang thực hiện trình phê duyệt sửa chữa theo quy định</p>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<p>Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 75% tải (ước tính): 12 Giờ/máy đối với máy 2000KVA</p> <p>Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 50% tải (ước tính): 19 Giờ/máy đối với máy 2000KVA</p> <p>Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 25% tải (ước tính): 37 Giờ/máy đối với máy 2000KVA</p> <p>Hệ thống Máy phát điện hoạt động ổn định (2/3 máy hoạt động bình thường), Hệ thống 3 MPĐ hòa đồng bộ với nhau cung cấp tải cho khu vực Công cộng và căn hộ The vista</p> <p>THÔNG SỐ THAM KHẢO MÁY 2000 KVA: (Căn cứ catalog máy phát MTU)</p> <p>25% tải = 101 lít/giờ/máy 50% tải = 201 lít/giờ/máy 75% tải = 302 lít/giờ/máy 100% tải = 403 lít/giờ/máy</p>	
Thang Máy Khách – Thang Hàng.		
1	<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>- Đã hết thời hạn bảo hành</p>	
2	<p>Thời hạn hợp đồng bảo trì:</p> <p>- Đã ký hợp đồng bảo trì với nhà thầu Schindler: Thời hạn hợp đồng từ ngày 01/12/2021 đến 31/03/2024</p>	
3	<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <p>Tháp T1: Thang PL3 (L3): Thang dừng hoạt động tầng P1 BPKT liên hệ Schindler kiểm tra, Schindler kiểm tra mạch an toàn, kiểm tra tủ điện và mã lỗi , Kiểm tra cục KUET, nam châm, zai kết nối bình thường Khởi động cho thang hoạt động lại.</p> <p>Tháp T2: Thang PL4 (L1): Thang dừng hoạt động tầng P3 BPKT liên hệ Schindler kiểm tra, Schindler kiểm tra mạch an toàn, kiểm tra tủ điện, kiểm tra cửa tầng, kiểm tra contac KUET Schindler kết luận hư contac KUET nhận biết bằng tầng tiến hành thay mới và đưa thang hoạt động lại.</p> <p>Tháp T3: Thang PL7 (L3): Ngày 07/08/2023 Schindler kiểm tra bảo trì ngăn ngừa thang máy báo nhiều lỗi tín hiệu mất thăng, Schindler thực hiện thay mới vật tư ngăn ngừa 01 boar Asix (boar trung tâm) cài đặt lại thông số và đưa thang hoạt động lại.</p>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT (nếu có).</p>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<p>Tháp T4: Thang SL19: (L4) Ngày 27/08/2023 Thang dừng hoạt động tại P2 BPKT liên hệ Schindler vào kiểm tra lỗi mạch an toàn, kiểm tra tủ điều khiển, kiểm tra mã lỗi, mưa gió mạnh thang không đóng cửa được Dừng thang, Schindler kiểm tra đóng cửa kính sảnh P2 lại, thang hoạt động bình thường.</p> <p>Ngày 31/08/2023 thang SL19 không mở cửa được, BPKT liên hệ Schindler vào kiểm tra nguyên nhân thang máy bị lỗi không đóng cửa do bị kẹt cục đá làm cửa không đóng được, Schindler kiểm tra vệ sinh cửa tầng và photosell trả thang hoạt động bình thường</p> <p>Tháp T5: Thang PL14: (L2) Ngày 02/08/2023 Thang dừng tầng 24 không hoạt động BPKT liên hệ Schindler kiểm tra thang.</p> <p>Dừng thang, Schindler kiểm tra nguyên nhân do kẹt ốc vít, đá tại cửa tầng 24 đã vệ sinh và đưa trả thang hoạt động bình thường.</p> <p>Ngày 23/08/2023 Thang dừng không hoạt động BPKT liên hệ Schindler kiểm tra thang.</p> <p>Dừng thang, Schindler kiểm tra nguyên nhân do phòng thang máy quá nhiệt và đưa trả thang hoạt động bình thường.</p> <p>Thang PL13: (L3) Ngày 23/08/2023 thang dừng tầng P2 -> BPKT Đã báo Schindler kiểm tra và đưa ra hướng xử lý cho thang Schindler kiểm tra mạch an toàn, Kiểm tra boar thắng, đèn tín hiệu BCM, kiểm tra RB cuộn thắng máy kéo, Reset lại tín hiệu boar thắng BCM trả thang hoạt động lại và theo dõi thêm. Nếu báo lỗi tín hiệu SB của boar thắng tiếp tục cần thay mới boar thắng BCM Thang SL20: (L4) Ngày 31/08/2023 Thang hoạt động có tiếng kêu lạ BPKT liên hệ Schindler kiểm tra thang.</p> <p>Dừng thang, Schindler kiểm tra pully đối trọng phát hiện bạc đạn có tiếng kêu, Schindler hẹn thay bạc đạn trong thời gian sớm nhất. Tạm trả thang lại hoạt động bình thường</p>	

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
4	<p>Bảo trì định kỳ và cân chỉnh các thang bị rung lắc hệ thống thang máy tháng 09/2023: Từ ngày 04/09 đến 28/09/2023</p> <ul style="list-style-type: none">- Bảo trì định kỳ thang máy PL1, PL2, PL3 SL16, tháp T1 các ngày 04, 05, 18/0/2023- Bảo trì định kỳ thang máy PL4, PL5, PL6, SL17, tháp T2 các ngày 05, 06, 07/09/2023- Bảo trì định kỳ thang máy SL18, PL8, PL9, PL7 tháp T3 các ngày 07, 08, 11/09/2023- Bảo trì định kỳ và cân chỉnh rung lắc thang máy SL19, PL12,PL11, PL10, tháp T4 các ngày 12, 18, 22, 28/09/2023- Bảo trì định và cân chỉnh rung lắc kỳ thang máy SL20, PL15,PL14, PL13, tháp T5 các ngày 11, 12, 20, 25/09/2023- Bảo trì thang máy Office PL28 ngày 23/09/2023	
Hệ thống Báo cháy		
1	<p>Thời hạn bảo hành:</p> <ul style="list-style-type: none">- Đã hết thời hạn bảo hành từ nhà thầu	
2	<p>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</p> <ul style="list-style-type: none">- Đã ký hợp đồng bảo trì với nhà thầu Anh Nguyễn thời hạn hợp đồng từ 01/01/2023 đến 31/12/2024	
3	<p>Công tác thực hiện:</p> <ul style="list-style-type: none">- Checklist kiểm tra hệ thống hàng ngày.- Kiểm tra xử lý báo cháy trong căn hộ, khu công cộng	
4	<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ngày 17/07/2023 nhà thầu Anh Nguyễn kiểm tra 02 tủ báo cháy trung tâm ghi nhận nguồn backup 24VDC acquy tủ báo cháy số 02 bị hư hỏng, chảy axit và đề nghị thay thế để đảm bảo vận hành. Thông số bình acquy Phoenix TS121000 12VDC-100Ah- Hiện tại 2 tủ báo cháy tại FCC tồn đọng 117 lỗi trouble lỗi liên quan đến thiết bị trong đó tủ số 1 có 53 lỗi, tủ số 2 có 64 lỗi. <p>- Trong tháng 08 xảy ra 15 lần báo cháy trong đó 09 lần xảy ra ở khu vực công cộng hành lang thang máy các tháp, 06 lần xảy ra trong căn hộ, nguyên nhân do nấu ăn và đầu báo bám bụi BPKT và BV đã kiểm tra vệ sinh đầu báo, reset hệ thống, không có thiệt hại phát sinh.</p> <p>- Trong tháng 08/2023 nhà thầu Anh Nguyễn kết hợp cùng KT BQL thực hiện công tác bảo trì hạng mục đầu báo cháy trong căn hộ và khu vực công cộng của tòa nhà.</p> <p>Sau bảo trì hệ thống hoạt động bình thường</p>	<ul style="list-style-type: none">- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT- BPKT đã lấy báo giá của 02 bình ac quy tủ báo cháy trung tâm số 02 và đang trình BQT phê duyệt chi phí thay thế- Trong đợt bảo trì tháng 08 kết thúc nhà thầu sẽ thống kê các hạng mục hư hỏng sau bảo trì để BQL trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa
Hệ thống Chữa cháy		

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết bảo hành.	
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp từ sau ngày 31-01-2022	- BPKT đang xúc tiến liên hệ nhà thầu để thực hiện bảo trì đối với hệ thống bao gồm hệ thống bơm, vale và hệ thống quạt.
3	Công tác thực hiện: - Kiểm tra checklist bình chữa cháy hàng tháng. - Kiểm tra lăng và vòi chữa cháy để đảm bảo số lượng luôn đủ và đúng. - Kiểm tra mực nước bể chữa cháy tầng P1 và tầng mái hàng ngày. - Kiểm tra phòng bơm Drencher, Spinkler P1 và tầng mái hàng ngày.	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Ngày 30/08/2023 BPKT kiểm tra liên động hệ thống FACP với hệ Drencher. Kết quả hệ thống liên động bình thường. Hệ thống hoạt động auto bình thường.	
Hệ thống loa thông báo công cộng (PA)		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết hạn bảo hành và chưa có nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp	- BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát (DHP) kiểm tra báo giá bảo trì hệ thống PA.
2	Công tác thực hiện: - Checklist kiểm tra hệ thống hàng ngày. - Kiểm tra phát thông báo hàng tuần	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT
3	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Ngày 15/07/2023 nhà thầu Duy hòa Phát kiểm tra ghi nhận lỗi bộ Controller Bosch của hệ thống PA công cộng. - Ngày 15/07/2023 nhà thầu Duy hòa Phát kiểm tra ghi nhận lỗi của hệ thống PA căn hộ. + 2 bộ Amply mất nguồn 220 VAC + 01 bộ Router Bosch đang báo lỗi + Bộ lưu điện UPS theo khuyến cáo từ nhà sản xuất sau 3 năm cần thay thế (2018) Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động bình thường.	Đề xuất BQT: - BPKT đã báo BQT và liên hệ nhà thầu DHP vào kiểm tra đánh giá hư hỏng và hướng xử lý. BPKT đã lấy báo giá thay thế từ nhà thầu DHP và trình BQT phê duyệt sửa chữa để hệ thống hoạt động ổn định khi có sự cố
Hệ thống Camera an ninh (CCTV)		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu	- BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát (DHP) và kiểm tra báo giá bảo trì hệ thống.
2	Công tác thực hiện: - Theo dõi kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống và kiểm soát an ninh tòa nhà hàng ngày.	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT
3	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: Hệ thống camera bị chập chờn mất tín hiệu 18 camera-> Ghi nhận từ lúc bàn giao từ NZM	Đề xuất BQT:

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<p>theo BBBG. BPKT đã kiểm tra nhưng vẫn chưa khắc phục xong.</p> <p>Ngày 25/07/2023 BPKT ghi nhận tại màn hình số 03 của hệ thống CCTV bị dừng chức năng ghi hình của 31 camera quan sát từ 22h20'36" ngày 25/07/2023 đến 23h01'31" thì 31 camera trên mới khôi phục lại chức năng ghi hình. Sự việc trên BPKT đã báo cáo cho BQL và BQT nắm thông tin.</p> <p>Ngày 29/07/2023 BPKT kiểm tra check list hệ thống CCTV ghi nhận màn hình số 01 bị chặn chèn qua kiểm tra hư hỏng 1 màn hình TV LG Model: 43LH511T-TE (43 inch). BPKT đã email trình phương án sửa chữa và thay mới cho BQT ngày 01-08-23 để đảm bảo theo dõi và vận hành hệ thống CCTV</p> <p>Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động bình thường.</p>	<p>- BPKT đã báo BQT và liên hệ nhà thầu DHP vào kiểm tra đánh giá hư hỏng và hướng xử lý. BPKT đã lấy báo giá thay thế, cải tạo từ nhà thầu DHP và trình BQT phê duyệt sửa chữa để hệ thống hoạt động ổn định khi có sự cố</p> <p>- BQT đã phê duyệt chi phí mua mới thay thế màn hình quan sát Camera với chủng loại tương đương, BQL đang hoàn thiện hợp đồng với nhà thầu và BQT</p>
Hệ thống Access (door access, video/audio-phone, door status ...)		
1	<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>- Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu</p>	<p>- BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát, Thiên Thịnh, Gold tek, Commax kiểm tra, khảo sát, tư vấn cải tạo hệ thống báo giá bảo trì hệ thống.</p>
2	<p>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</p> <p>- Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp</p>	
3	<p>Công tác thực hiện:</p> <p>- Thực hiện kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống.</p>	
4	<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <p>Vận hành hệ thống cửa an ninh sảnh thang máy (COMMAX):</p> <p>+ Hệ thống trung tâm bị lỗi không kết nối với các đầu Intercom COMMAX ở sảnh thang, khi cài phải cài trực tiếp trên từng đầu intercom Commax ở mỗi tháp</p> <p>+ 05 đầu commax cài được thẻ nhưng khi quẹt thẻ không mở được cửa các vị trí P2-T1, P2-T2, P2-T3, M-T3, P2-T4</p> <p>=> Không kiểm soát dữ liệu khi cài đặt và việc cài đặt tốn nhiều thời gian</p> <p>+ Ngày 22/08/2023 BPKT ghi nhận CPU máy tính chủ hệ thống Access Control bị lỗi không lên hình, kiểm tra sơ bộ nguyên nhân máy không lên nguồn và có mùi khét. BPKT đã liên hệ nhà thầu QI vào kiểm tra và báo giá</p> <p>Vận hành hệ thống cửa an ninh Access khu tiện ích Gym, tennis, sauna,...:</p> <p>+ Có 8 Vị trí:</p> <p>- Thang máy kính (nóc thang)</p>	<p>Đề xuất BQT:</p> <p>- BPKT đã báo BQT và liên hệ nhà thầu DHP, Thiên Thịnh, Goldtek, Commax vào kiểm tra đánh giá hư hỏng và hướng xử lý. BPKT đã lấy báo giá thay thế, cải tạo từ nhà thầu DHP, Thiên Thịnh, Goldtek, Commax và trình BQT phê duyệt sửa chữa, cải tạo để hệ thống hoạt động ổn định khi có sự cố</p>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<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>=> Không kiểm soát dữ liệu và việc cài đặt tốn nhiều thời gian. Hiện hệ thống đang bị lỗi không cài đặt được.</div> <div>Thẻ từ thang máy cao tầng (Pegasus)</div> <div>- 01 Đầu đọc thẻ thang máy T3-L2 bị lỗi không xóa được thẻ từ đã cài</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>	
Hệ thống kiểm soát xe (Auto-parking)		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết hạn bảo hành	
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT
3	Công tác thực hiện: - Cài đặt thẻ, kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống - Cài thẻ từ thang máy cho cư dân -> Theo danh sách lễ tân gửi hằng ngày - Xử lý các thẻ bị lỗi không đi được xe - Xử lý barie cổng xe hơi Giang Văn Minh thường xuyên bị treo, đơ không mở thanh chắn cho xe di chuyển.	
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động bình thường.	
Thông gió - Điều hòa không khí		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết hạn bảo hành	- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp
2	Công tác thực hiện: - Kiểm tra checklist hệ thống hàng ngày.	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT - BPKT đã lấy báo giá của nha thầu để thực hiện công tác sửa chữa, bảo trì máy lạnh các khu vực hư hỏng của tòa nhà và làm tờ trình BQT phê duyệt
3	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Hiện tại máy lạnh phòng Gym, Yoga và sảnh lễ tân bị chảy nước và báo lỗi máy không chạy đã ghi nhận từ thời NZM bàn giao. BPKT đang	

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	lấy báo giá trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa. Hoạt động bình thường	
Hệ thống cấp thoát nước		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết thời hạn bảo hành.	
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:	- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp
3	Công tác thực hiện: Checklist hệ thống và kiểm tra van giảm áp hàng ngày. Theo dõi ghi chỉ số nước công cộng hàng ngày Kiểm tra các phễu thu sàn tầng mái, tầng hầm. 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
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: Tủ điện bơm cấp nước sinh hoạt từ P1 lên mái của tháp T3, T4, T5 bị hư bộ điều khiển, hệ thống không hoạt động auto được. BPKT đang vận hành bằng tay để đảm bảo cấp nước sinh hoạt cho cư dân. Phòng bơm tầng mái tháp T3 hư 1 bơm tăng áp cho các căn hộ khu vực tầng áp mái. Hiện tại hệ thống chỉ hoạt động 1 bơm làm ảnh hưởng cấp nước cho các căn hộ khi sự cố xảy ra Phòng bơm tầng mái tháp T5 hư 1 bơm tăng áp cho các căn hộ khu vực tầng áp mái. Hiện tại hệ thống chỉ hoạt động 1 bơm làm ảnh hưởng cấp nước cho các căn hộ khi sự cố xảy ra Bồn nước tháp T2,3,4,5 bị rò rỉ nước và chảy thành dòng gây thất thoát nước và nguy cơ gây hư hại, thấm tường sàn sang các khu vực khác. Hệ thống đường ống cấp nước lên mái cho bồn nước các tháp t3, T4, T5 bị rò rỉ do vận hành bằng tay trong thời gian dài -> KTVH tiếp tục theo dõi Hệ thống hoạt động bình thường	Đề xuất BQT Phòng bơm sinh hoạt hầm P1 Bơm cấp nước cho bồn tầng mái Tháp T3, T4, T5 bị hư bộ điều khiển Logo nên hệ thống không hoạt động auto được. BPKT đã lấy báo giá của nhà thầu trình BQT thay thế hư hỏng. Ổng góp bơm nước sinh hoạt thường xuyên bị bụi mỗi hàn. BPKT đã lấy báo giá của nhà thầu trình BQT thay thế hư hỏng. - Bồn nước tầng mái tháp T3, T4, T5 bị rò rỉ nước BPKT đã liên hệ nhà thầu kiểm tra lấy báo giá trình BQT sửa chữa. BQT đã phê duyệt tờ trình hạng mục sửa chữa trên BQL đang hoàn thiện hợp đồng ký kết giữa các bên để triển khai công tác sửa chữa - Hư hỏng 2 bơm tăng áp nước sinh hoạt tháp T3, T5 BPKT đã liên hệ nhà thầu kiểm tra, báo giá trình BQT sửa chữa để đảm bảo vận hành
Hệ Thống xử lý nước thải		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết thời hạn bảo hành	

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - Chủ đầu tư đã ký với đơn vị vận hành Công ty CP đầu tư và nghiên cứu công nghệ Việt (Vtech). Từ 01/01/2023 đến 31/09/2023 - BPKT đã trình BQT phê duyệt gia hạn hợp đồng bảo trì hệ thống STP với nhà thầu Vtech từ 30/09/2023 đến 30/09/2024 và đã được BQT phê duyệt, BQL đang hoàn thiện hợp đồng để ký kết giữa các bên.	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết báo nhà thầu và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT
3	Công tác thực hiện: Theo dõi nhà thầu vận hành hệ thống hàng ngày.	
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Nhà thầu Vtech đã hỗ trợ thay 01 bơm chìm cho bể điều hòa bị hư được BQT phê duyệt mua mới thay thế và kiểm tra tình trạng hoạt động của bơm. - Ngày 24/08/2023 trong quá trình kiểm tra check list hệ thống xử lý nước thải BPKT ghi nhận van 1 chiều bể lắng T202B bị xì nước, BPKT đã báo nhà thầu Vtech xử lý và thay xong để hệ thống hoạt động ổn định. => Hiện tại hệ thống hoạt động bình thường	Đề xuất BQT BPKT đang xúc tiến làm hợp đồng với đơn vị vận hành hệ thống STP sau khi có phê duyệt từ BQT để tiếp tục vận hành hệ thống
Hệ thống Hồ bơi		
1	Thời hạn bảo hành: Đã hết thời hạn bảo hành	
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - BQT đã ký hợp đồng vận hành hồ bơi với nhà thầu Lê Gia,	
3	Công tác thực hiện: - Theo dõi/ Giám sát hỗ trợ nhà thầu Lê Gia vận hành hệ thống đảm bảo chất lượng nước hồ bơi.	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Bơm lọc số 2 bị hư motor, guồng cánh - 03 Bộ bơm hóa chất (bao gồm 06 bơm định lượng Clo, soda) đang OFF và không sử dụng (Bàn giao thời Nozomi) - Bình lọc cát số 2 bị hư xì nước. => Các hạng mục này bàn giao thời Nozomi. Hiện tại hệ thống vẫn đang hoạt động Hoạt động bình thường đến thời điểm hiện tại	Đề xuất BQT: BPKT đã liên hệ nhà cung cấp lấy báo giá lấy báo giá của nhà thầu trình BQT thay thế hư hỏng
Phần Xây dựng – Kiến trúc		
1	- BQLTN sẽ cập nhật lỗi khiếm khuyết, liên quan đến xây dựng báo nhà thầu và BQT để xử lý kịp thời. - Hiện trạng tháng 08 ghi nhận thấm mặt ngoài tòa nhà qua khe khung kính và vách sàn bê tông của căn hộ T3-21.06 khu vực phòng khách và phòng ngủ.	Đề xuất BQT: BPKT đã liên hệ nhà thầu Bằng Viễn cung cấp báo giá trình BQT sửa chữa hư hỏng mặt ngoài căn hộ trên

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	- Ngày 31/08/2023 BPKT ghi nhận thấm mặt ngoài tòa nhà qua khung cửa của căn hộ T1-23.02 căn hộ nằm trong danh sách 39 căn cần xử lý Silicon chống thấm từ nhà thầu Bằng Viễn	

Cập nhật thực hiện kế hoạch bảo trì bảo dưỡng

Stt	Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện	Ngày Thực Hiện	Đơn vị Thực Hiện	Ghi chú
1	Hệ thống báo cháy: - Kiểm tra bảo trì, bảo dưỡng đầu báo khói khu vực hành lang và căn hộ theo phạm vi HĐ	21-31/08/2023	NT Anh Nguyên	
2	Hệ thống chữa cháy - Kiểm tra vận hành bơm chữa cháy - Kiểm tra vệ sinh bơm bù áp - Kiểm tra đồng hồ áp suất - Kiểm tra hệ thống đường ống PCCC - Kiểm tra tủ điều khiển bơm chữa cháy. - Kiểm tra dây vòi, vệ sinh bình chữa cháy.	30/08/2023	KTBQL	
3	Hệ thống máy phát điện: - Vệ sinh phòng máy phát điện. - Kiểm tra bộ sạc acquy cho MPĐ - Kiểm tra châm accu - Kiểm tra nước làm mát - Chạy không tải MPĐ 10 phút	4,11,18,25/08/2023	KTBQL	
4	Kiểm tra hệ thống BMS:	21-26/08/2023	NT Anh Nguyên	

	- Bảo trì, bảo dưỡng vệ sinh thiết bị			
5	Hệ thống MSB: - Kiểm tra vệ sinh phòng, mặt ngoài tủ ATS, MSB, Tủ tụ bù	28/08/2023	KTBQL	
6	Hệ thống xử lý nước thải: - Kiểm tra tình trạng van phao. - Kiểm tra tình trạng van khóa - Kiểm tra bơm chìm	28/07/2023	Nhà thầu Vtech	
7	Hệ thống thang máy: -bảo trì định kỳ hàng tháng theo phạm vi HĐ	01-15/08/2023	Schindler	
8	Hệ thống tủ điện chiếu sáng Hành lang tầng : - Vệ sinh, siết ốc, test hoạt động của timer - Scan nhiệt các thiết bị	28/08/2023	KTBQL	
9	Hệ thống chiếu sáng khẩn EXIT, EMERGENCY Hành lang: - Kiểm tra xả nguồn, test thời gian xả của pin	29/08/2023	KTBQL	
10	Hệ thống quạt tạo áp, thông gió - bảo dưỡng, vệ sinh chạy chế độ Manual (kiểm tra thông số làm việc của động cơ,	23/08/2023	KTBQL	

C. DANH MỤC THIẾT BỊ KIỂM ĐỊNH ĐỊNH KỲ

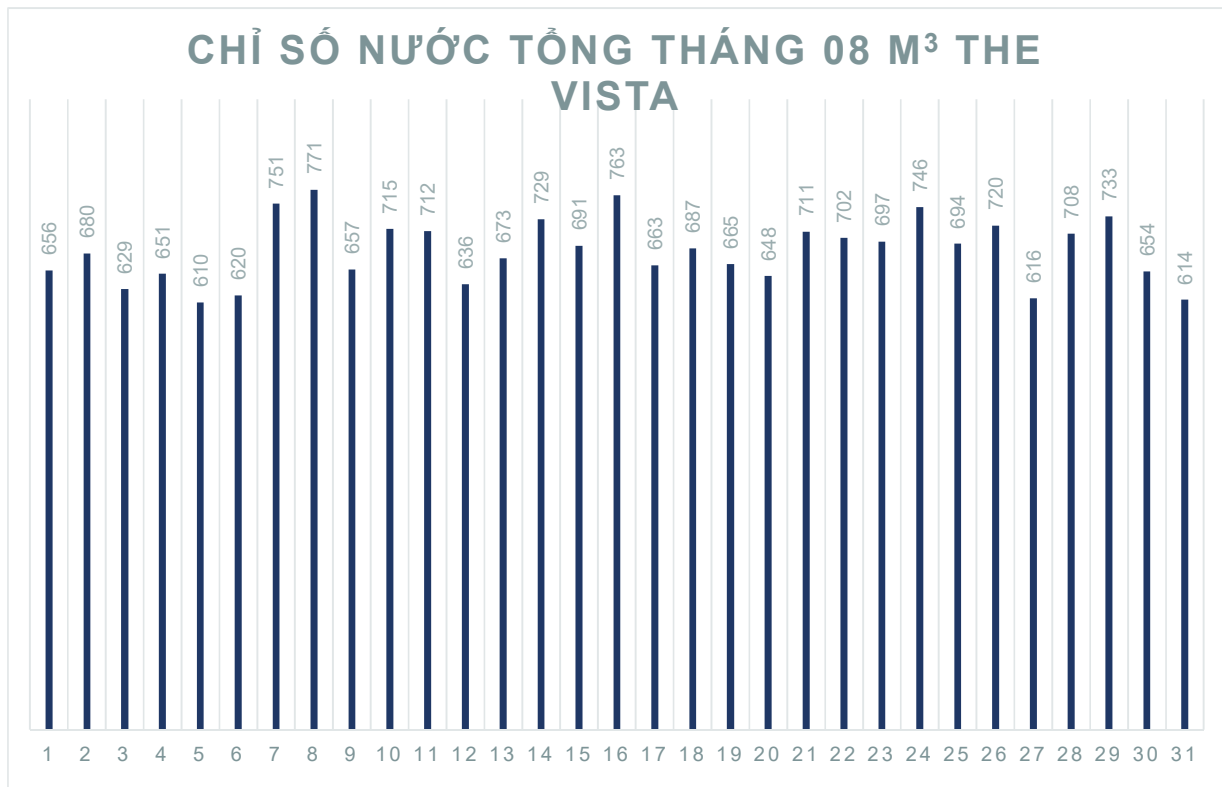
Stt	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà Thầu Thực Hiện
		Nội Dung	Số Kiểm Định	Ngày Cấp/Kiểm Định	Ngày Hết Hạn	
1	Thang Máy	Giấy chứng nhận kết quả kiểm định thang máy	- Tháp T1:	29/03/2023	29/03/2025	Công ty cổ phần An toàn

Stt	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà Thầu Thực Hiện
		Nội Dung	Số Kiểm Định	Ngày Cấp/Kiểm Định	Ngày Hết Hạn	
			từ số KĐ: 21/16-3811/KĐ26-23 đến 21/16-3814/KĐ26-23 - Tháp T2: từ số KĐ: 21/16-3821/KĐ26-23 đến 21/16-3824/KĐ26-23 - Tháp T3: từ số KĐ: 21/16-3831/KĐ26-23 đến 21/16-3834/KĐ26-23 - Tháp T4: từ số KĐ: 21/16-3841/KĐ26-23 đến 21/16-3844/KĐ26-23 - Tháp T5: 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			Kiểm Định 6
2	Hệ Thống Tiếp Địa	Kết quả kiểm tra đo điện trở tiếp địa hệ thống chống sét	16-0188/ĐT/HCM/KDD6-23	20/02/2023	20/02/2024	Công ty cổ phần An toàn Kiểm Định 6
3	Nước Sinh Hoạt	Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại bể tăng mái	290323-7243 290323-7244 290323-7247 290323-7248	03/04/2023		Viện PASTEUR TP.HCM

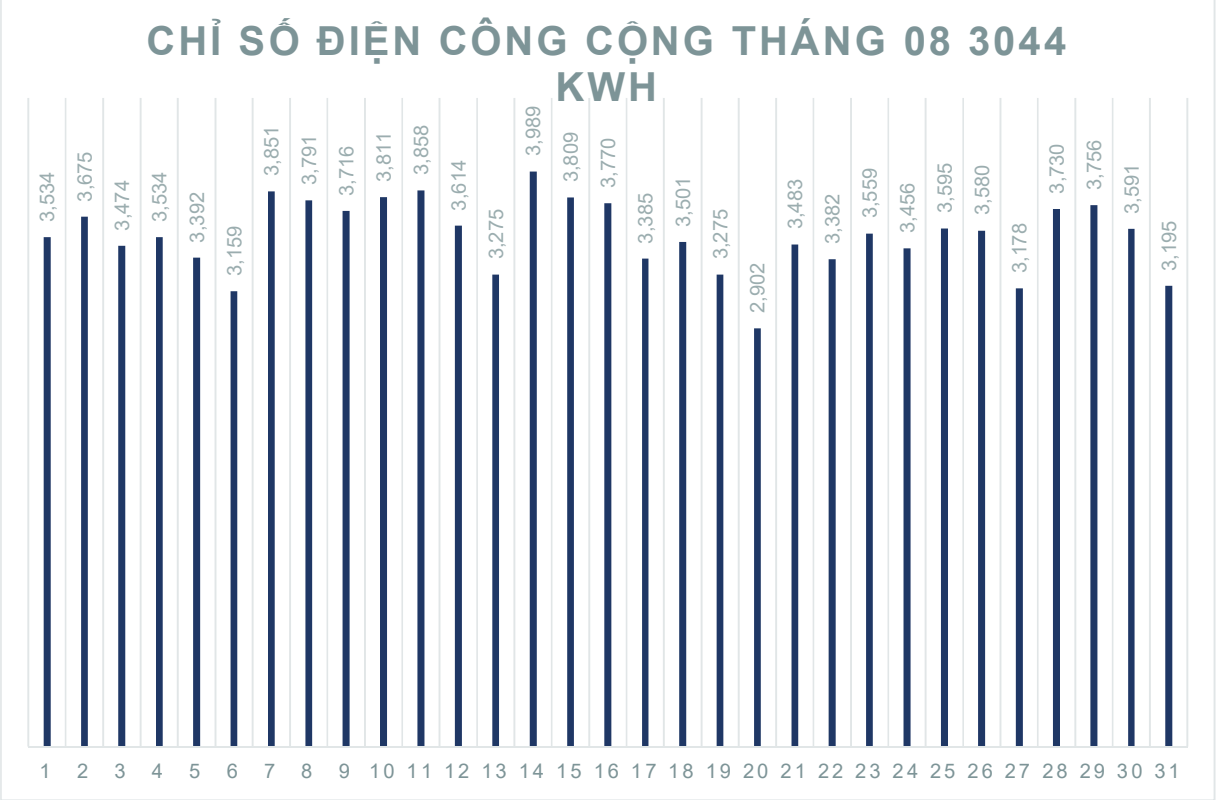
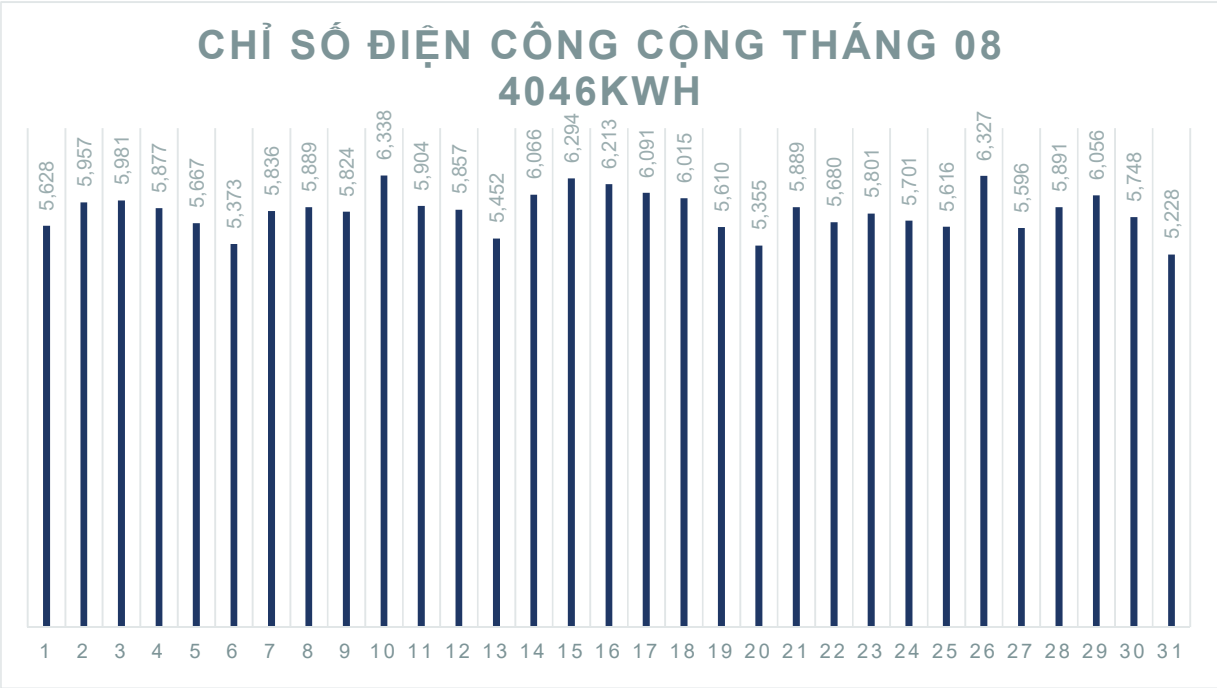
Stt	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà Thầu Thực Hiện
		Nội Dung	Số Kiểm Định	Ngày Cấp/Kiểm Định	Ngày Hết Hạn	
			290323-7251			
		Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại tầng căn hộ	290323-7242			
			290323-7245			
			290323-7246			
	290323-7249					
	290323-7250					
	Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại bể ngầm	290323-7252				
4	Nước Hồ Bơi	Phiếu kết quả thử nghiệm	180823-7794 180823-7795	22/08/2023		Viện PASTEUR TP.HCM

D. GIÁM SÁT NĂNG LƯỢNG

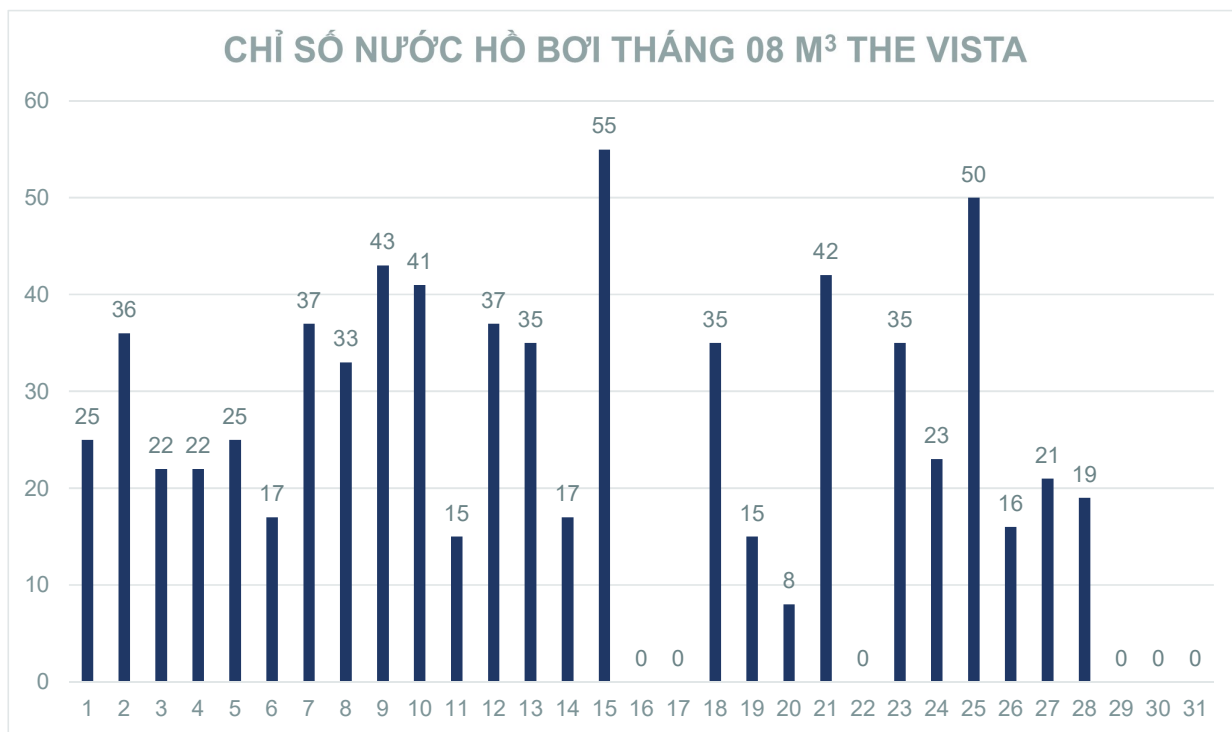
1. Chỉ số năng lượng hàng ngày



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

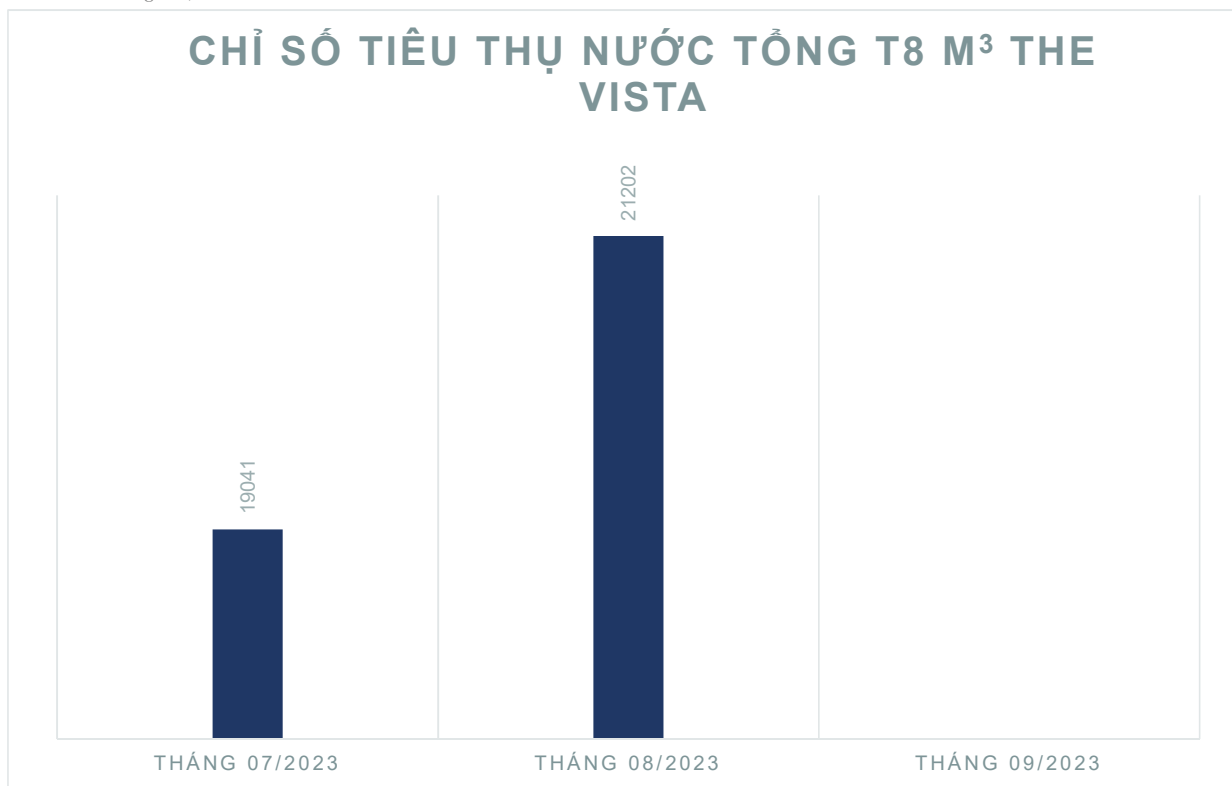


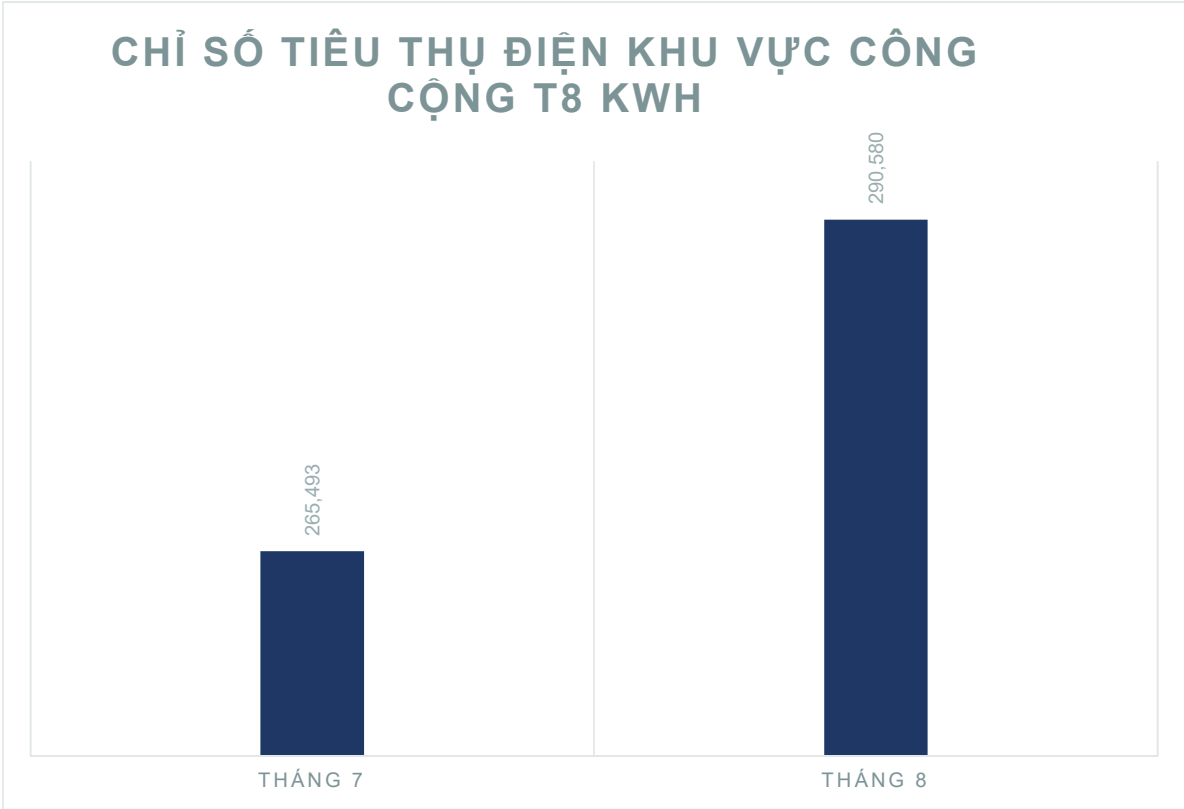
❖ Đồng hồ đo đếm cho khu vực công cộng tòa nhà The Vista An Phú hiện hữu.

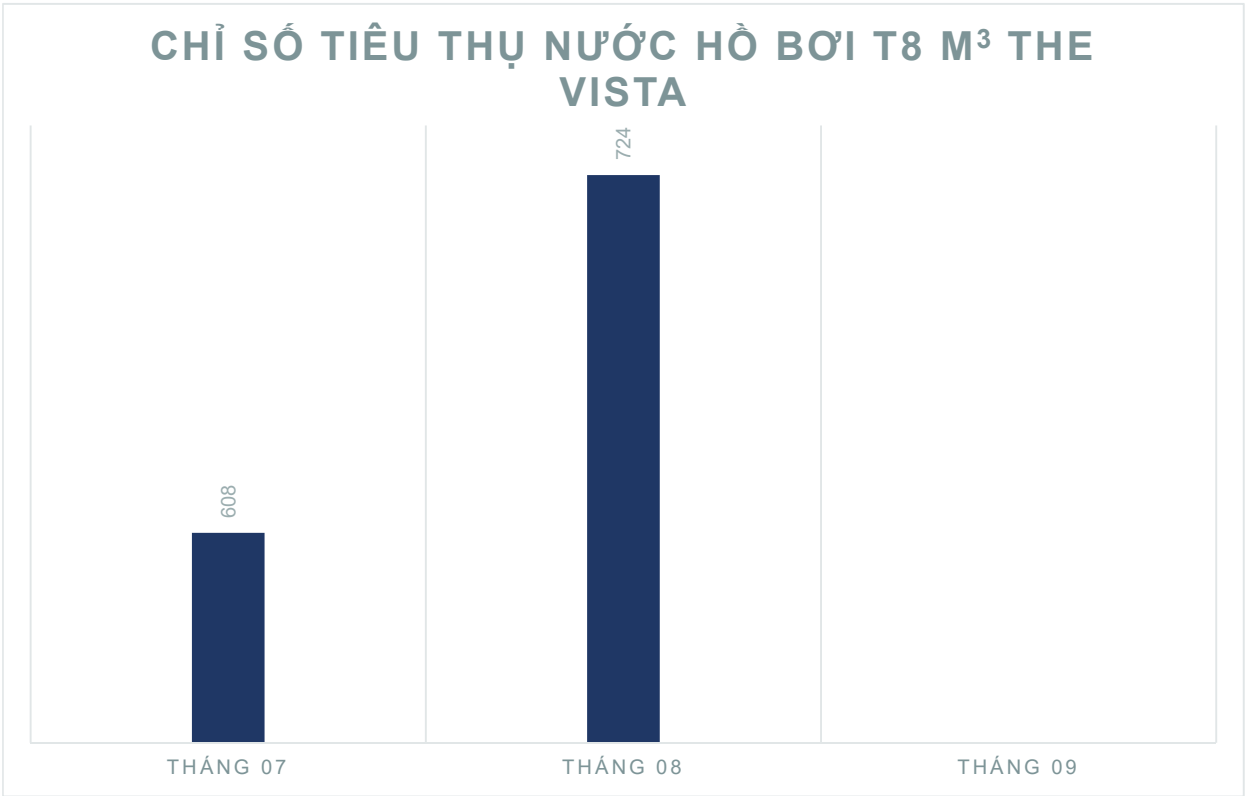
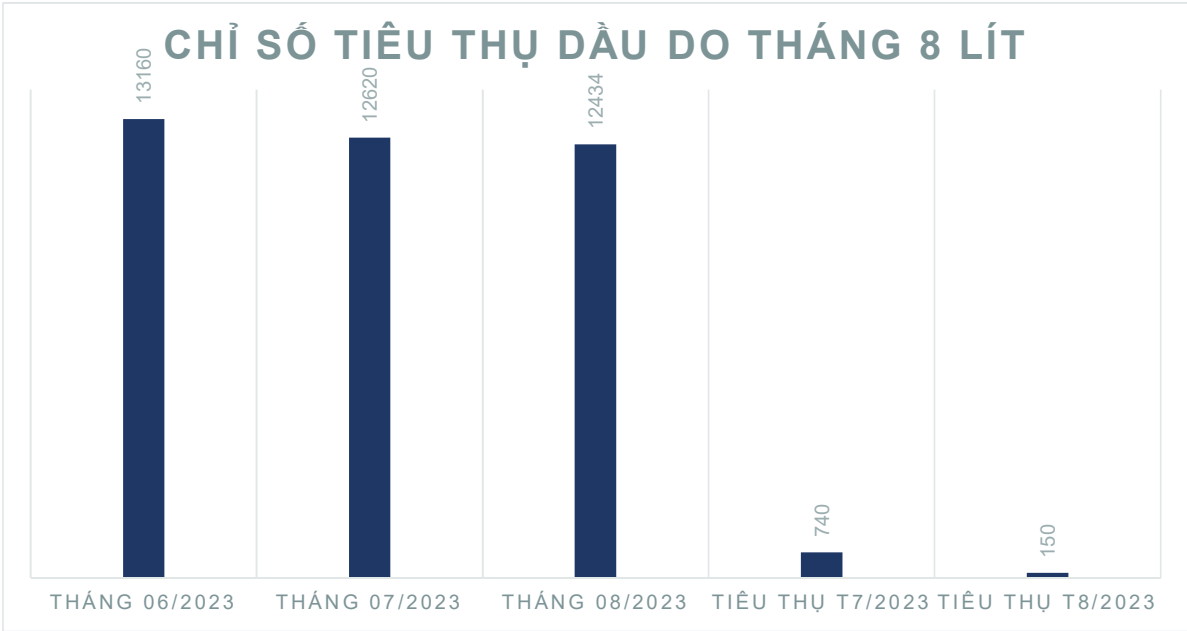


❖ Đồng hồ nước cho khu vực hồ bơi

2. Chỉ số năng lượng tháng







E. BÁO CÁO VẬT TƯ TIÊU HAO KỸ THUẬT

1. Vật tư tiêu hao vận hành kỹ thuật

Tháng 07/2023							
Stt	Vật Tư	Đvt	Tồn Đầu Tháng	Nhập	Xuất	Cuối Kỳ	Ghi Chú
1	Đèn led âm trần 15W	Cái	25	0	18	0	
2	Balat 36W philips	Cái	16	0	2	14	
3	Rơ le áp suất	Cái	2	0	1	1	
4	Đèn Led búp 9W	Cái	13	0	5	0	
5	Đèn Philips 6,5W	Cái	50	0	2	48	
6	Silicon	Chai	6	0	2	4	

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

Stt	Tên Vật Tư	Đvt	Số Lượng	Mục Đích Sử Dụng
1	Cao su non (Băng keo lụa)	Cuộn	30	
2	Băng keo điện	Cuộn	30	
3	Silicon A300 trắng đục	Chai	05	
4	Silicon A300 trong	Chai	05	
5	Dây rút nhựa (8 x 400mm)	Bịch	02	
6	Dây rút nhựa (2 x 15mm)	Bịch	02	

J. KẾ HOẠCH THỰC HIỆN THÁNG KẾ TIẾP

STT	HẠNG MỤC	PIC	Tần suất	Tháng	THÁNG 9			
				Tuần	1	2	3	4
A	HỆ THỐNG KỸ THUẬT	Kỹ thuật						
A.1	HỆ THỐNG ĐIỆN	Kỹ Thuật						
A.1.1	Máy phát điện dự phòng	Kỹ Thuật						
1.1	Kiểm tra màn hình hiển thị.	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
1.2	Bảo trì hệ thống máy phát điện	Nhà thầu	6 Tháng	2Q				
1.3	Vệ sinh kiểm tra lọc nhớt, thay thế định kỳ	Nhà thầu	6 Tháng	2Q				
1.4	Vệ sinh kiểm tra dây coroa, cân chỉnh lại.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q				

1.5	Vệ sinh kiểm tra châm bình accu.	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
1.6	Vệ sinh kiểm tra nước làm mát máy	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
1.7	Vệ sinh xiết các bulong, ốc kẹp, các kết nối điện	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q				
1.8	Vệ sinh kiểm tra tủ điều khiển.	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q				
1.9	Định kỳ chạy bảo trì máy phát (10p 1 lần)	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
1.1	Kiểm tra mực nhiên liệu (dầu Diesel)	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
1.11	Kiểm tra, vệ sinh bộ sạc ắc quy	Kỹ thuật	Tháng	M			M	
1.12	Vệ sinh phòng máy phát điện	Kỹ thuật	Quý	Q				
A.1.2	Tủ Phân phối Điện chính (MSB)	Kỹ Thuật						
2.1	Vệ sinh phòng điều khiển,	Kỹ thuật	Quý	Q				
2.2	Kiểm tra tiếp điểm nối đất thiết bị.	Kỹ thuật	Quý	Q				
2.3	Kiểm tra Siết chặt Bulon của busbar, đầu cose và thiết bị máng hệ thống.	Nhà thầu	Năm	Y				
2.4	Kiểm tra hoạt động của ACB,MCCB,MCB,CB còn sử dụng tốt.	Nhà thầu	Năm	Y				
2.5	Kiểm tra, tình trạng khởi động từ Contactor.	Nhà thầu	Năm	Y				
2.6	Kiểm tra tình trạng các tiếp điểm của Role.	Nhà thầu	Năm	Y				
2.7	Kiểm tra tình trạng hoạt động và các thông số của tủ điện	Kỹ thuật	Ngày	D	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				M
2.9	Kiểm tra các máng dây điện	Kỹ thuật	Quý	Q				
2.10	Kiểm tra tình trạng gỉ sét (son lại nếu cần)	Kỹ thuật	Quý	Q				
2.11	Đo kiểm tra định kỳ hệ thống nối đất	Nhà thầu	Năm	Y				
A.1.3	Hệ thống chiếu sáng, đèn khẩn, đèn thoát hiểm	Kỹ Thuật						
3.1	Kiểm tra và thay thế đèn hư, không sáng	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
3.2	Kiểm tra hệ thống đèn chiếu sángngoại vi tòa nhà	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
3.3	Xả bình và kiểm tra hệ thống đèn khẩn cấp Emergency	Kỹ thuật	Tháng	M		M		

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

A.4	HỆ THỐNG NƯỚC THẢI	Kỹ Thuật						
1	Đề xuất thẩm tra và lập báo cáo tình hình xả thải, báo cáo giám sát môi trường định kỳ 6 tháng/lần	Nhà thầu	6 Tháng	2Q				
2	Kiểm tra tình trạng bơm chìm.	Nhà thầu	Tuần	W	W	W	W	W
3	Kiểm tra tình trạng tủ điều khiển và các thông số hoạt động	Kỹ Thuật / Nhà thầu	Ngày	D	D	D	D	D
4	Kiểm tra tổng quát tình trạng bơm thổi khí, bơm định lượng	Nhà thầu	Tuần	W	W	W	W	W
5	Kiểm tra tình trạng van phao	Nhà thầu	Tháng	M			M	
6	Kiểm tra tình trạng hệ thống ống thoát nước thải.	Nhà thầu	Quý	Q				
7	Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm.	Nhà thầu	Quý	Q				
8	Kiểm tra tình trạng van khóa.	Nhà thầu	Quý	Q				
9	Hút bể phốt	Nhà thầu	Năm	Y				
10	Hút mỡ bể tách mỡ	Nhà thầu	Năm	Y				
A.5	HỆ THỐNG THU LÔI CHỐNG SÉT	Kỹ Thuật						
1	Kiểm tra đèn không lưu, kim thu sét	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
2	Kiểm tra hệ thống tiếp đất (Đo điện trở nối đất hệ thống chống sét)	Nhà thầu	Năm	Y				
A.6	HỆ THỐNG PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	Kỹ Thuật						
A.6.1	Hệ thống báo cháy	Kỹ Thuật						
1	Kiểm tra chuông hệ thống báo cháy.	Kỹ thuật	Tháng	M				M
2	Kiểm tra hệ thống loa báo cháy các tầng	Kỹ thuật	Tháng	M				M
3	Kiểm tra vệ sinh đầu báo khói.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q				
4	Kiểm tra nút nhấn khẩn.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q				
5	Kiểm tra hoạt động của tủ báo cháy FACP.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q				
A.6.2	Hệ thống chữa cháy	Kỹ Thuật						
1	Kiểm tra vệ sinh, vận hành bơm điện.	Kỹ thuật	Tháng	M			M	
2	Kiểm tra vệ sinh vận hành bơm bù áp.	Kỹ thuật	Tháng	M			M	

3	Kiểm tra,tiếng ồn,tình trạng giám chấn	Kỹ thuật	Quý	Q				
4	Kiểm tra đồng hồ áp suất.	Kỹ thuật	Tháng	M				M
5	Vệ sinh phòng bơm PCCC	Kỹ thuật	Quý	Q			Q	
6	Kiểm tra hệ thống bơm PCCC: đường ống, áp lực nước, áp suất, ron đầu bít...	Kỹ thuật	Tháng	M				M
7	Kiểm tra và vệ sinh các bình PCCC	Kỹ thuật	Tháng	M				M
8	Kiểm tra tình trạng cuộn dây dẫn nước, đầu lằng.	Kỹ thuật	Tháng	M				M
9	Kiểm tra thông số dòng điện,điện áp,vệ sinh tủ điều khiển chính.	Kỹ thuật	Tháng	M			M	
A.7	HỆ THỐNG THANG MÁY	Kỹ Thuật						
1	Bảo trì thang máy định kỳ hàng tháng.	Nhà thầu	Tháng	M		M		
2	Kiểm tra tình trạng hoạt động của thang	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
3	Bảng gọi tầng trong cabin và tầng	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
4	Kiểm tra đèn chiếu sáng và quạt thông gió thang	Kỹ thuật	Ngày	D	D	D	D	D
5	Kiểm tra tín hiệu điện thoại khẩn	Kỹ thuật	Tháng	M				M
6	Vệ sinh thang máy	Vệ Sinh	Ngày	D	D	D	D	D
A.8	HỆ THỐNG CAMERA QUAN SÁT-ACCESS CONTROL	Kỹ Thuật						
1	Kiểm tra nguồn UPS cung cấp cho camera.	Kỹ thuật	Quý	Q				
2	Kiểm tra tình trạng lưu dữ liệu .	Kỹ thuật	Quý	Q				
3	Kiểm tra vị trí,vệ sinh ống kính camera, hộp bảo vệ	Kỹ thuật	Quý	Q				
4	Kiểm tra vệ sinh màn hình chính, đầu ghi	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
5	Kiểm tra tình trạng làm việc tủ điều khiển, đầu đọc thẻ	Kỹ thuật	Tháng	M		M		
A.9	HỆ THỐNG BMS	Kỹ Thuật						
1	Kiểm tra trạng thái của thiết bị	Kỹ Thuật	Ngày	D	D	D	D	D
2	Bảo dưỡng, vệ sinh thiết bị	Kỹ Thuật / Nhà thầu	Quý	Q				
A.10	HỆ THỐNG BÃI XE THÔNG MINH	Kỹ Thuật						

1	Kiểm tra nguồn cấp	Kỹ thuật	Tháng	M		M		
2	Vệ sinh máy tính	Kỹ thuật	Tháng	M		M		
A.11	HỆ THỐNG HỒ BƠI-HỒ CẢNH	Kỹ Thuật						
1	Kiểm định chất lượng nước hồ bơi	Nhà thầu	Năm	Y				
2	Vệ sinh hút cặn, vớt rác nổi, và test nước	Kỹ thuật	Tuần	W	W	W	W	W
3	Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm	Kỹ thuật	Tháng	M	M			
4	Kiểm tra tình trạng van khóa.	Kỹ thuật	Tháng	M	M			

K. CÔNG TÁC KIỂM KÊ TÀI SẢN

5.1 Công tác kiểm soát chất lượng tại Dự án:

STT	Hạng mục	Hiện trạng	Đề xuất	Ghi chú
I	Triển khai Tài liệu vận hành:			
1	Bố trí hồ sơ tham khảo cho CBNV	Đã thực hiện và duy trì. Hiện đang lưu trữ tại vp BQL.		
2	Tài liệu vận hành	Đã thực hiện. Lễ tân đã được trang bị đầy đủ hồ sơ, biểu mẫu để hỗ trợ cư dân.		
3	Đề xuất chỉnh sửa/bổ sung (nếu có)	Không		
4	Khu tiện ích tầng G đã bố trí đầy đủ dụng cụ tập Gym, PSHCD, khu vui chơi ngoài trời được duy trì vệ sinh hàng ngày , tuần, quý.			
II	Công tác chuẩn hóa hình thức lưu trữ hồ sơ tại Dự án			
III	Công tác tự kiểm soát chất lượng tại Dự án	- Kiểm tra CLDV dự án hàng ngày. - Chấn chỉnh trang phục, tác phong, ngôn phong của nhân viên dịch vụ.		

		<div>- Yêu cầu có hình ảnh điểm danh, chào ca hàng ngày, hình ảnh thực hiện và hoàn tất công việc.</div> <div>- Có các buổi đào tạo chuyên môn cho nhân viên định kỳ.</div> <div>- Các đơn vị phải thực hiện báo cáo định kỳ theo yêu cầu từ BQL.</div>		
--	--	---	--	--

5.2 Chi phí hoạt động vận hành:

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

5.3 Những thông báo đã phát hành trong tháng:

STT	SỐ TB	NỘI DUNG THÔNG BÁO	NGÀY PHÁT HÀNH
1	14/2023/TB-Vista	Kiểm tra hệ thống báo cháy của khu thương mại The Oxygen	28/07/2023
2	15/2023/TB-Vista	Lịch bảo trì thang máy tháng 08/2023	28/07/2023
3	16/2023/TB-Vista	Lịch xử lý côn trùng tháng 08/2023	05/08/2023
4	17/2023/TB-Vista	Kế hoạch thả cá Koi tại hồ cảnh quan chung cư The Vista An Phú	22/08/2023
5	18/2023/TB-Vista	Thông báo nghỉ lễ 02/09/2023	25/08/2023
6	19/2023/TB-Vista	Kết quả xét nghiệm nước hồ bơi	30/08/2023

5.4 Các công tác đã thực hiện:

STT	NỘI DUNG	TÌNH TRẠNG THỰC HIỆN
1	Duy trì các tiện ích Tòa nhà	Duy trì thực hiện
2	Đào tạo, hướng dẫn cho nhân viên mới quy chuẩn dịch vụ Tòa nhà	Đã thực hiện
3	Nhân viên Ban quản lý tham gia các buổi training đào tạo về phần mềm Cyhome	Đã thực hiện
5	Kiểm tra hệ thống liên động PCCC định kỳ	Đã thực hiện
8	Training Thống nhất cách nhập liệu và quy trình hồ sơ hệ thống liên quan việc Đăng ký/thêm/hủy xe và thẻ an ninh.	Hoàn thành và đang áp dụng

9	Training quy trình và nhập liệu Cyhome về việc nhập liệu/theo dõi/đóng đơn yêu cầu/khiếu nại/phàn nàn của FO.	Hoàn thành và đang áp dụng
---	---	----------------------------




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

STT	Nội dung	Đơn vị	Hình thức xử lý	Ghi chú
1	BQL lập biên bản nhân viên bảo vệ tháp 3 có thái độ làm việc không tốt, cụ thể là sử dụng điện thoại, không hỗ trợ cư dân mở cửa	Visit	nhắc nhở	vi phạm lần 1,
2	Lập biên bản nhân viên bảo vệ sảnh thác nước tự ý quẹt thẻ cho PT lên tầng P3 khi chưa có xác nhận của BQL	Visit	nhắc nhở	vi phạm lần 1,
3	Lập biên bản nhân viên T3-P1 về các lỗi vi phạm nghiệp vụ cơ bản, thái độ không phù hợp tại chung cư.	Visit	Phạt: 3,7000,000	Báo cáo BQT và email xác nhận trừ phí dịch vụ Tháng 09/2023
4	BQL lập biên bản nhân viên vệ sinh khu vực T2, T1, P3 chưa làm tốt công việc (chưa được làm sạch.)	Care Việt Nam	Nhắc nhở	Vi phạm lần 1
5	BQL lập biên bản Care VN về các hư mặt tường đá hành lang nhiều vết keo, phòng rác k đc vệ sinh, sàn hành lang bẩn, mạng nhện, thiếu check list hồ tiểu cảnh	Care Việt Nam	Phạt phí dịch vụ 300,000 VND	Yêu cầu chấn chỉnh dịch vụ.

5.6 Kế hoạch tháng tiếp theo

STT	NỘI DUNG	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
1	Cải thiện chất lượng các đơn vị dịch vụ	<ul style="list-style-type: none"> - Duy trì các buổi đào tạo định kỳ nâng cao nghiệp vụ cho nhân viên. Giám sát các đơn vị dịch vụ tuân thủ chụp hình chào ca, chụp hình báo cáo. - Duy trì các tiện ích Tòa nhà phục vụ cư dân. - Yêu cầu đơn vị chấn chỉnh và nâng cao chất lượng dịch vụ. - An Ninh: Thực tập pccc cơ sở định kỳ hàng tháng 09/2023.
3	Nâng cao chất lượng dịch vụ, hỗ trợ, thông tin đến cư dân.	<ul style="list-style-type: none"> - Triển khai đào tạo tất cả nhân viên lễ tân, kỹ thuật, kế toán,... sử dụng phần mềm Cyhome để các công tác kiểm soát thông tin, thông báo, hỗ trợ cư dân được nhanh chóng, thuận tiện nhất. - Duy trì các kênh thông tin thông báo tại bảng thông báo khu vực hành lang hầm, quầy lễ tân, email, thang máy, PA,... để cư dân có thể nắm được thông tin nhanh chóng, hiệu quả.
5	Chuẩn bị cho công tác sự kiện HNNCC 2023 và Trung thu 2023	-Lên kế hoạch chương trình HNNCC và Trung thu

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

STT	NGÀY	NỘI DUNG	HÌNH ẢNH
1	Hàng tháng	Nhân viên bảo vệ thực hiện diễn tập PCCC nội bộ Hướng dẫn cứu hộ thang máy. Họp bàn giao ca	
2	Hàng tháng	Huấn luyện nghiệp vụ bảo vệ.	
3	Hàng ngày	Nhân viên bảo vệ thực hiện chào ca.	
	Hàng ngày	Nhân viên vệ sinh thực hiện chào ca.	
4	Hàng ngày Hàng tuần	Bộ phận vệ sinh thực hiện công tác vệ sinh khu vực nội khu, ngoại vi, tiện ích định kỳ	

5	Hàng ngày	Nhân sự Hồ Bơi đo chỉ số clo, Ph. Vệ sinh hồ bơi. Diễn tập CNCH.	   
6	Hàng tháng	Bộ phận côn trùng thực hiện công tác xịt côn trùng nội khu và các khu tiện ích định kỳ.	   

BÁO CÁO DÒNG TIỀN 8/2023 (CASHFLOW)

		HẠNG MỤC/ Items	Aug-23
SỐ DƯ ĐẦU KÌ			4,412,749,545
I	DOANH THU		3,137,866,423
R1	511101	Phí quản lý khu căn hộ	2,640,854,163
R4	511104	Phí bến bãi taxi	10,000,000
R6	511106	Tiền thuê KV BBQ & MPH	7,000,000
R7	511107	Lãi tiền gửi ngân hàng	775,835
R8	511108	Thu khác (Thẻ từ)	15,740,000
R12	511112	Hoa hồng FPT, Viettel	48,477,814
R13	511113	Thuê phòng MDF	64,267,347

R15	511115	Phí quảng cáo	132,254,687
04.1	511201	Tiền nước căn hộ	158,605,535
04.2	511202	Tiền nước khu thương mại	59,891,042
II	CHI PHÍ		952,332,362
A		CHI PHÍ HÀNH CHÍNH	13,694,142
A2	642105	Phí ngân hàng	612,190
A5	642108	Internet và điện thoại	1,081,952
A20	642122	Thù lao BQT	12,000,000
B		HỢP ĐỒNG THUÊ NGOÀI	254,100,000
B1	642201	CP bảo vệ	254,100,000
C		CHI PHÍ KỸ THUẬT (BẢO TRÌ SỬA CHỮA, BẢO TRÌ HỆ THỐNG TÒA NHÀ)	7,684,760
C17	642317	CP sửa chữa, thay mới tiện tích công cộng	7,684,760
D		CHI PHÍ NĂNG LƯỢNG	676,853,460
D1	642401	Tiền nước	353,859,471
D1.1		Tiền nước công cộng	81,963,195
D1.2	642402	Tiền nước căn hộ	177,839,566
D1.3	642403	Tiền nước khu thương mại	94,056,710
		Tiền điện	322,993,989
D2	642404	Tiền điện	322,993,989
F		THU - HOÀN CỌC TTNT, BBQ, MPH	67,700,160
T1		Thu ký quỹ BBQ	2,000,000
T2		Thu Ký quỹ thi công căn hộ	88,500,000
T4		Thu Hoàn tạm ứng	8,997,512
T6		Thu Cọc MPH phòng Sinh hoạt cộng đồng	4,000,000
T1.1		Chi hoàn quỹ BBQ	10,500,000
T2.1		Chi hoàn quỹ thi công căn hộ	17,000,000

T6.1		Chi hoàn cọc MBH	4,000,000
T4.1		Chi tạm ứng mua vật dụng chưa có hóa đơn	4,297,352
		Thuế CIT	
SỐ DƯ CUỐI KỲ			6,665,983,766

Ngày: 30/08/2023

Báo cáo bởi:

Ngày :

Duyệt bởi:



BQL Toà nhà The Vista An Phú
CBRE Việt Nam