

# Báo Cáo Tháng 09/2023

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



# Mục lục

I.	Thống Kê Tình Hình Cư Dân .....	39
II.	Quản Lý Tiện Ích .....	41
III.	Quản Lý Dịch Vụ .....	42
IV.	Quản Lý Kỹ Thuật .....	Error! Bookmark not defined.
A.	CÁC CÔNG VIỆC THỰC HIỆN HÀNG NGÀY .....	Error! Bookmark not defined.
B.	CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM .....	Error! Bookmark not defined.
C.	DANH MỤC THIẾT BỊ KIỂM ĐỊNH ĐỊNH KỲ ...	Error! Bookmark not defined.
D.	GIÁM SÁT NĂNG LƯỢNG .....	Error! Bookmark not defined.
E.	BÁO CÁO VẬT TƯ TIÊU HAO KỸ THUẬT .....	Error! Bookmark not defined.
F.	ĐỀ XUẤT VẬT TƯ, CÔNG CỤ DỤNG CỤ .....	Error! Bookmark not defined.
G.	KẾ HOẠCH THỰC HIỆN THÁNG KẾ TIẾP: .....	Error! Bookmark not defined.
V.	Quản Lý Hành Chính – Hoạt Động .....	Error! Bookmark not defined.
VI.	Một Số Hình Ảnh Hoạt Động Thực Tế Đáng Chú Ý .....	86
VII.	Báo Cáo Thu Chi, Công Nợ Dự Án .....	Error! Bookmark not defined.
VIII.	Kiến Nghị - Đề Xuất .....	Error! Bookmark not defined.

# BÁO CÁO THÁNG – MONTHLY REPORT

## BÁO CÁO THÁNG – MONTHLY REPORT

Ngày : 30/09/2023

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 09/2023 – của Ban Quản Lý Tòa nhà The Vista An Phú bao gồm các nội dung như sau:

### I. Thống Kê Tình Hình Cư Dân

Toà 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 30/09/2023:

- 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.	T3-20-02	Mr.Phát	Phát	25/09/2023	
2.	T4-16-04	Bạch Khắc Thu Thảo	Đồng Văn Lước	05/09/2023	
3.	T2-10-04	Lê Thị Thu Thảo	Đồng Văn Lước	04/09/2023	
4.	T1-23-02	Gibbs Ashley Eden	Đào Quang Vinh	04/09/2023	

#### 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 hệ thống intercom	Nhiều Cư dân		BQL chờ duyệt chi phí thông qua hội nghị NCC	50%
2	Giải trình hệ thống sauna, Gym	Nhiều Cư dân		BQL chờ duyệt chi phí thông qua hội nghị NCC	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 thấm mặt ngoài T3-21-06	Cư dân T3-21-06		BQL đã khảo sát báo giá với chờ BQT phê duyệt chi phí để xử lý	80%
5	Các defect công cộng trong tòa nhà	Nhiều Cư dân		Đã tổng hợp và làm đề xuất xin chi phí sửa chữa.	50%
7	Các sự vụ thấm 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	80%

				không hợp tác (ngưng dịch vụ nước)	
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%
10	Một số ý kiến yêu cầu điều chỉnh lại khung giờ đặt tiện ích	T4		BQL đã ghi nhận, tuy nhiên app đang được setup theo STCD, BQL sẽ xem xét điều chỉnh cho phù hợp khi tổng hợp hết các ý kiến của Cư dân	60%

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	988	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
2	Phòng gym-yoga được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê	702	Nhân viên đi trễ-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	212	0	Một số thiết bị kidroom đã cũ, đang đề xuất thay thế	

	cho cư dân và khách thuê				
--	--------------------------	--	--	--	--

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	376	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	Thông báo mời thầu
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	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
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	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
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	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi

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	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
9	CÔNG TY TNHH CẢNH QUAN VINA XANH	Phí thuê cây cảnh	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
10	CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH LA VIE TẠI TP HCM	Phí nước uống	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
11	CÔNG TY CỔ PHẦN BEEGREEN	Chăm sóc cảnh quan	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
12	CÔNG TY CP SX TM KỸ THUẬT KỶ NGUYÊN	Thuê máy photocopy	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
13	CÔNG TY TNHH MTV TMDV NGỌC KHÔI	Mua văn phòng phẩm	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
14	TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BƯU CHÍNH VIETTEL	Phí điện thoại hotline	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
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	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
18	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VẬN TẢI HIKARI VIỆT NAM	Thuê xe buýt	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi



19	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ LEGIA ( hóa chất )	Cung cấp hóa chất hồ bơi	01/12/2022	31/11/2023	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
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	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
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	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi
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	Gửi mail yêu cầu công văn gia hạn giá không đổi

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"><li>- Một số nhân sự chưa nắm rõ công việc dẫn đến việc phối hợp nội bộ và các phòng ban chưa hiệu quả.</li><li>- Vị trí sảnh các tháp không ghi chép sổ bàn giao ca, công việc</li><li>- BQLTN đã gửi công văn yêu cầu bổ các chứng chỉ PCCC, CNCH nhưng bảo vệ chưa thực hiện</li><li>- Tuần tra không thực hiện checklist, báo cáo hư hỏng</li><li>- 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.</li><li>- Các vị trí thường xuyên sử dụng điện thoại, bấm thang cho người lạ lên căn hộ và khu tiện ích</li></ul> <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"><li>- Chất lượng dịch vụ cần cải thiện.</li><li>- Khu vực bãi xe chưa đảm bảo vệ sinh.</li><li>- Khu vực sảnh và thang bộ còn màng nhện, dốm tường</li><li>- Khu vực tầng mái chưa đảm bảo vệ sinh, còn nhiều rác, xà bần, đất lâu ngày</li><li>- Hồ tiểu cảnh, hồ Koi các tháp duy trì chưa đạt.</li><li>- Đã đề xuất không cho nhân viên tăng ca để đảm bảo chất lượng công việc .</li><li>- Cần cải thiện nhiều trong công tác đảm bảo vệ sinh, nhân viên thường xuyên tụ tập để nói chuyện</li><li>- Yêu cầu Giám sát cần thường xuyên kiểm tra công tác vệ sinh của nhân viên</li></ul>


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	<div>- Chất lượng nhân sự phòng gym chưa đạt</div> <div>- Nhân viên chưa thường xuyên kiểm tra máy móc, thiết bị và tài sản phòng gym</div> <div>- Cần thường xuyên tập trung xử lý rác nổi hồ bơi</div> <div>- Công tác kiểm soát cư dân cần giám sát chặt chẽ hơn</div> <div>- Thái độ phục vụ cư dân tạm ổn nhưng cần cải thiện thêm. Nhân viên thường xuyên bỏ vị trí trực và sử dụng điện thoại trong giờ làm việc</div>


A. CÁC CÔNG VIỆC THỰC HIỆN HÀNG NGÀY

I. Tổng hợp

1. Tổng hợp nhân sự (kỹ thuật)

Stt	Nội dung	Số lượng	Ghi chú
1	Nhân sự cung cấp theo HĐ	15	
2	NS nghỉ phép trong tháng	02	Võ Văn May, Nguyễn Lưu Hữu Phước, Vũ Đức Hùng
3	Thay đổi nhân sự trong tháng	1	Thay 01 NVKT ngày 06/09/2023
4	Bảng phân trực /chấm công trong tháng	01	<div>The Vista-Roster tháng 9.2023.xlsx</div>
5	Đề xuất		


2. Tổng hợp công việc


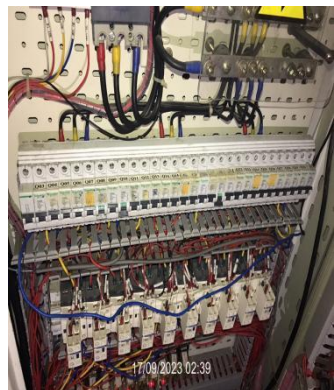
Stt	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
1	Tổng số	187	<div>The Vista AP Defect list 30-09-23.xlsx</div>
2	Hoàn thành	147	
3	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục	03/37	

3. Tổng hợp Defect Công cộng & Căn hộ



Stt	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
Lỗi khiếm khuyết Công Cộng		88	- 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	54	
2	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý	03/31	
Đề Xuất Cải Tiến		3	
1	Thực hiện	0	
2	Chưa thực hiện	3	
Lỗi khiếm khuyết Căn Hộ Theo Vận Hành:		99	
1	Hoàn thành	93	
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	09/09/2023	20h20	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 ½ khu vực hồ bơi. 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.		
2	12/09/2023	17h00	Tầng G hồ Lyli tháp T4,5 Tòa nhà The Vista An phú	- BPKT nhận thông tin bơm lọc hồ Lyli không chạy qua kiểm tra xác định nguyên nhân 02 bơm chìm của hệ lọc hồ Lyli bị chạm, kiểm tra cuộn dây bơm bị cháy dẫn đến chạm vỏ, nhảy MCCB=> BPKT đã liên hệ nhà		

				thầu kiểm tra, báo giá sửa chữa trình BQT phê duyệt		
3	16/09/2023	23h00	P1 tháp T4 phòng bơm chữa cháy Tháp T3, 4, 5 Tòa nhà The Vista An phú	<p>Vào lúc 23h00 ngày 16/09/2023 trong quá trình kiểm tra check list hệ thống bơm chữa cháy vị trí phòng bơm tầng P1 tháp T4 cấp cho bồn nước chữa cháy tầng mái cụm Tháp T3, T4, T5, BPKT phát hiện bơm chữa cháy ( TF 1-3, TF 1-4) bị Trip MCCB và báo dòng rò 42mA. BPKT kiểm tra nguyên nhân do Bơm TF 1-3: 02 cuộn dây bị chạm nhau và bị chạm vỏ động cơ. Bơm TF 1-4: bị chạm vỏ động cơ và cuộn dây</p> <p>- Ngày 19/09/23 BPKT đã thực hiện hoán đổi 01 bơm TF1-2 của cụm bơm cấp chữa cháy tháp 1-2 qua cụm bơm cấp bồn tầng mái tháp 3,4,5 để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy của tòa nhà trong thời gian chờ BQT phê duyệt chi phí sửa chữa 02 bơm hư hỏng trên.</p>		
4	17/09/2023	02h39	Tầng G khu vực hồ bơi Tòa nhà The Vista An phú	<p>- Đèn chiếu sáng hồ bơi và cảnh quan khu vực tầng G không sáng khu vực hồ bơi. 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.</p>		
5	22/09/2023	21h16	Tầng 17 và P2 tháp T4	- Vào thời gian trên BPKT nhận thông tin từ intercom thang		

			<p>Tòa nhà The Vista An Phú</p> <p>máy báo kẹt khách tầng 17 thang L1 và tầng P2 thang L4, BPKT đã di chuyển lên phòng máy và thực hiện kiểm tra thang và cảo thang bằng tầng và đưa cư dân ra ngoài an toàn sau đó báo hotline Schindler qua kiểm tra lại 02 thang bị sự cố trên.</p> <p>- Nguyên nhân Schindler kiểm tra thang, kiểm tra mã lỗi và kiểm tra điện áp 3 pha cấp cho thang máy =&gt; Điện áp 3 pha cấp cho tủ điện thang máy bị mất 1 pha.</p>		
6	22/09/2023	21h10	<p>Tháp T4 Tòa nhà The Vista An Phú</p> <p>- Vào lúc 21h10 có sự cố mất pha từ tủ đo đếm của EVN dẫn đến tủ cấp nguồn DB-T4-PL bị trip và các thang L1, L3 ngưng hoạt động. Kỹ thuật đã kiểm tra rà soát từ tủ DB đến trực kỹ thuật nhưng không phát hiện vấn đề phát sinh. Sau đó kiểm tra tủ đo đếm của EVN xác nhận dây nguồn bị chập chập và liên hệ thông báo hotline EVN đến 5h00 ngày 23-09-23 nhân viên EVN mới đến và xử lý sự cố trên.</p> <p>- BPKT đã phối hợp cùng EVN thực hiện đấu trực tiếp dây nguồn không qua cầu đấu để cấp điện lại cho thang máy hoạt động trong thời gian chờ EVN thay thế thiết bị hư hỏng trên.</p>	 	

				<div>- Sau khi có nguồn BPKT liên hệ hotline Schindler vào kiểm tra tình trạng hoạt động của thang máy riêng Thang L4 vẫn hoạt động bình thường từ lúc có sự cố. Đến 6h54 Schindler đã kiểm tra và khôi phục các thang hoạt động bình thường trở lại</div>		
7	27/09/2023	08h30	Tầng 09 Tháp T5	<div>- Vào thời gian trên KTBQL tiến hành mở hộp kỹ thuật căn T5-09.08 để kiểm tra tình trạng thẩm hộp kỹ thuật trục căn 08 từ 09.08 xuống G.08, qua kiểm tra BPKT ghi nhận đường ống trục chính nước thải SWP (thải phân) bị bể tại vị trí giảm tốc tầng 09 căn 09.08 của đường ống vị trí bên trong hộp kỹ thuật toilet master của căn hộ 09.08 làm thẩm nước xuống các tầng từ 08.08 đến G.08.</div> <div>- BPKT đã thực hiện thay thế đoạn đường ống trục SWP bị bể và hoàn trả hiện trạng hộp kỹ thuật sau khi xử lý xong sự cố trên vào ngày 28/09/2023</div>	<div></div>	

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	Đang làm HĐ trình ký BQT 03/10
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	Đang làm HĐ trình ký BQT 03/10
4	10/08/2023	CS hành lang	Tờ Trình mua đèn Downinglt 15W và đèn Led bud 9W	Đã Phê duyệt	Đang làm HĐ trình ký BQT 03/10
5	15/08/2023	HT Cấp nước	Tờ trình vá bồn nước rò rỉ các tháp T2,3,4,5	Đã Phê duyệt	Đang làm HĐ trình ký BQT 03/10
6	18/08/2023	HT Cấp nước	Tờ trình xét nghiệm nước sinh hoạt quý 03/2023	Đã Phê duyệt	Đang triển khai
7	22/08/2023	Hệ thống STP	Tờ trình gia hạn HĐ bảo trì vận hành hệ thống STP	Đã Phê duyệt	Đang làm HĐ trình ký BQT 29/09
8	23/08/2023	Hồ bơi	Tờ trình mua ván sàn gỗ hồ bơi	Đã Phê duyệt	Đang triển khai
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	Đang triển khai
11	09/09/2023	HT VRV	Tờ trình bảo trì Máy Lạnh phòng Gym, Yoga, Lễ Tân	Đã Phê duyệt	Đang làm HĐ trình ký BQT
12	09/09/2023	Tiện ích	Tờ trình thay bộ điện trở phòng sauna nam	Đã Phê duyệt	Đã thực hiện thay xong
13	13/09/2023	HT Báo Cháy	Tờ trình mua 02 bình acquy cho Tủ báo cháy 02 phòng FCC	Đã Phê duyệt	Đang làm HĐ trình ký BQT 03/10
14	15/09/2023	HT Máy Phát Điện	Tờ trình mua bộ sạc acquy cho MPĐ số 01	Đã Phê duyệt	Đang làm HĐ trình ký BQT 03/10
15	23/09/2023	HT Máy Phát Điện	Tờ trình mua 04 bình acquy 12V-200Ah cho MPĐ số 01	Đã Phê duyệt	
16	20/09/2023	HT Cấp nước	Tờ trình thay tủ điện bơm nước sinh hoạt tháp T3,4,5	Đang trình	
17	20/09/2023	Xây Dựng	Tờ trình chống thấm T3-21.06	Đang trình	
18	20/09/2023	HT PCCC	Tờ trình mua 278 bộ tiêu lệnh nội quy PCCC	Đang trình	
19	25/09/2023	HT BMS	Tờ trình mua thiết bị hệ thống BMS	Đang trình	
20	25/09/2023	HT CCTV	Tờ trình lắp camera quan sát hồ cá koi	Tạm dừng	Chú Thịnh chưa ký yêu cầu ViSit đánh giá và đưa vào gói cải tạo



21	25/09/2023	HT Access Control	Tờ trình mua CPU hệ thống Access Control	Đang trình	
22	27/09/2023	HT Lọc cá koi	Tờ trình sửa chữa 02 bơm chìm hồ LyLy	Tạm dừng	Chú Thịnh chưa ký yêu cầu tạm dừng chờ BQT mới
23	27/09/2023	HT Bơm Chữa cháy	Tờ trình Bơm trung chuyển cấp nước chữa cháy tháp 3, 4, 5	Đang trình	

II. Thống kê công việc trong tháng

NHẬT KÝ KỸ THUẬT THÁNG 9 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	97	0	97	0	
2	Bảo trì bảo dưỡng định kỳ	Công cộng	8	0	8	0	
3	Ghi chỉ số điện nước	Công cộng	29	1	30	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	24	21	3	
6	Hệ thống Máy phát điện	Công cộng	0	0	0	0	
7	Hệ thống điện nhẹ (Loa PA, Camera, Access Control, internet,...)	Công cộng	0	5	5	0	
8	Hệ thống PCCC	Công cộng	2	2	2	2	
9	Hệ thống bơm (Bơm PCCC, nước sinh hoạt, hố pit,...)	Công cộng	0	93	92	1	
10	Hệ thống Cấp thoát nước/XLNT	Công cộng	0	5	5	0	
11	Hạ tầng cơ sở (Cửa, khóa, tường, trần, sàn,...)	Công cộng	0	19	18	1	
12	Hệ thống Car-Parking (Cài đặt/chỉnh sửa thẻ xe, xử lý sự cố,...).	Công cộng	0	6	6	0	
13	Hệ thống Thang máy	Công cộng	0	10	10	0	
14	Hệ thống Máy lạnh	Công cộng	0	1	1	0	
15	Hệ thống Thông gió	Công cộng	0	0	0	0	
16	Hệ thống Hồ bơi	Công cộng	0	15	15	0	
17	Thiết bị công cụ phục vụ chung (WC, VP, vui chơi trẻ em, gym, thư viện..)	Công cộng	1	6	7	0	
18	Khác	Công cộng	71	46	117	0	
Tổng cộng:			208	235	436	7	
II. HỖ TRỢ CƯ DÂN							
1	Cấp/ thoát nước	Căn hộ		16	16	0	
2	PCCC (Tín hiệu báo cháy,...)	Căn hộ		0	0	0	
3	Mạng viễn thông	Căn hộ		2	2	0	
4	Chiếu sáng/ Ổ cắm	Căn hộ		13	13	0	
5	Điều hòa không khí	Căn hộ		5	5	0	

6	Thông gió	Căn hộ		0	<u>0</u>	0	
7	Video/ Audio phone	Căn hộ		18	<u>18</u>	0	
8	Hệ cửa	Căn hộ		13	<u>12</u>	1	
9	Thiết bị vệ sinh	Căn hộ		11	<u>11</u>	0	
10	Tường/vách (nứt/thấm/sơn)	Căn hộ		0	<u>0</u>	0	
11	Thấm	Căn hộ		23	<u>22</u>	1	
12	Sàn, Trần	Căn hộ		0	<u>0</u>	0	
13	Khác	Căn hộ		30	<u>30</u>	0	
Tổng cộng:				131	129	2	
TOTAL = (I + II)			208	366	565	9	

B. CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
1. Trung Thế (RMU-MBA)		
1	<b>Thời hạn bảo hành:</b> - Đã hết bảo hành từ nhà cung cấp thiết bị	- EVN- Điện Lực TP. Thủ Đức quản lý, vận 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	
3	<b>Thuộc trách nhiệm quản lý của: Chủ Đầu Tư/BQLTN</b> - 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	<b>Công tác thực hiện:</b> - Kiểm tra checklist hàng ngày	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến EVN (nếu có)
5	<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> - Hệ thống hoạt động bình thường	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến EVN (nếu có)
2. Hệ Thống Điện Hạ Thế (MSB/ Bus Way/ Tủ Phân Phối, Chiếu Sáng ...)		
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>	- 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

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	- Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu chuyên nghiệp	
3	<b>Thuộc trách nhiệm quản lý của: Chủ Đầu Tư/BQLTN</b> - 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. → 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	<b>Công tác thực hiện:</b> - Kiểm tra checklist hàng ngày	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT/EVN (nếu có)
5	<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> - Hệ thống hoạt động bình thường	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)
6	<b>Trục Busway:</b> - Hệ thống hoạt động bình thường	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)
7	<b>Tủ phân phối, Tủ điện tầng:</b> - Hệ thống hoạt động bình thường.	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT/ EVN (nếu có)
8	<b>Chiếu sáng, đèn Exit, đèn Emergency:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Hệ thống chiếu sáng tòa nhà</b></li> </ul> - Ngày Kiểm tra, cài đặt timer cho hệ thống chiếu sáng khu vực hành lang ON lúc 17h15 - Ngày 01 đến 30/09/2023 KT thay 02 đèn chiếu sáng âm trần 15w cho hành lang tháp T5 - <b>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.</b> - Hệ thống hoạt động bình thường <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Hệ thống đèn Exit – Emergency</b></li> </ul> - Kiểm tra đèn Exit, Emergency định kỳ theo lịch vận hành - Kiểm tra xử lý, gia cố, thay thế đèn exit, emergency bị rớt, hư hỏng.  → BPKT đã kiểm tra và thống kê hiện tại hư hỏng đèn	- 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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Emergency của hành lang 05 tháp 13/240 cái ( hư 13 cái) từ P1 lên 24</li> <li>+ Exit hành lang 05 tháp 15/322 cái ( hư 15 cái) từ P1 đến 24</li> <li>+ Emergency thang bộ 05 tháp 279/286 cái ( hư 279 cái) từ P1 lên 24</li> </ul>	
<b>3. Máy phát điện (MPĐ)</b>		
	<b>Thời hạn bảo hành:</b> - Đã hết thời hạn bảo hành	
	<b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b> - Hiện tại đã ký hợp đồng với nhà thầu DP-Consulting thời hạn hợp đồng.Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	
	<b>Công tác thực hiện:</b> - Kiểm tra checklist hàng ngày. - Kiểm tra dầu hàng ngày. - Kiểm nước làm mát hàng ngày. - Kiểm tra, châm thêm nước bình ắc quy định kỳ hàng tuần	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT ( nếu có)
	<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> - 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 15-16/09/2023 DP-Consulting thực hiện bảo trì Máy Phát Điện định kỳ quý 03/2023 - Ngày 16/09/2023 lúc 9h00 DP và BQL thực hiện test giả lập mất lưới có tải hệ thống máy phát điện sau bảo trì. HT máy phát hoạt động ổn định trong thời gian test 30 phút. BPKT đo khoảng thời gian chuyển đổi nguồn ATS từ máy phát sang cấp tải khoảng 20 giây. - Số lượng dầu tiêu hao trong tháng cho <b>03 máy phát điện:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>145 lít</b></li> <li>- Tổng lượng dầu còn lại tính đến ngày 30/09/2023 là <b>11.059 lít</b></li> </ul>	<b>Đề xuất BQT:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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</li> <li>▪ BPKT đang thực hiện trình phê duyệt sửa chữa theo quy định</li> </ul>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 100% tải (ước tính):</li> <li>- <b>9 Giờ/máy đối với máy 2000KVA</b></li> <li>Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 75% tải (ước tính):</li> <li>- <b>12 Giờ/máy đối với máy 2000KVA</b></li> <li>Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 50% tải (ước tính):</li> <li>- <b>18 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>36 Giờ/máy đối với máy 2000KVA</b></li> <li>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</li> <li><b>THÔNG SỐ THAM KHẢO MÁY 2000 KVA: (Căn cứ catalog máy phát MTU)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>25% tải = 101 lít/giờ/máy</li> <li>50% tải = 201 lít/giờ/máy</li> <li>75% tải = 302 lít/giờ/máy</li> <li>100% tải = 403 lít/giờ/máy</li> </ul> </li> </ul>	
<b>4. 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 01/12/2021 đến 31/03/2024</li> </ul>	
	<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> <p><b>Tháp T1:</b></p> <p><b>1. Thang PL2 ( L2):</b></p> <p>⇒ Ngày 29/09/2023 lúc 21h30 BPKT nhận thông tin bảng hiển thị tầng của tầng 6 bị rút. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra dán lại bảng hiển thị bị rút xong lúc 21h46 và cho 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><b>Tháp T2:</b></p> <p><b>2. Thang PL4 (L1):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Ngày 17/09 Thang dừng hoạt động tầng P1 BPKT liên hệ Schindler kiểm tra, Schindler kiểm tra lịch sử lỗi thang máy, thang máy mất kết nối group, kiểm tra tín hiệu và jack kết nối group,</li> <li>⇒ Schindler reset tủ điều khiển và trả thang hoạt động lại.</li> </ul> <p><b>3. Thang PL5 (L2):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Ngày 30/09 lúc 16h17 BPKT nhận thông tin nút gọi ngoài tầng P1 bị rớt. KT đã liên hệ Schindler vào kiểm tra xử lý.</li> <li>⇒ Schindler đã xử lý xong bảng gọi tầng bị rớt và kiểm tra chức năng nút gọi lúc 17h46 và trả thang hoạt động lại.</li> </ul> <p><b>Tháp T3:</b></p> <p><b>4. Thang PL7 (L3):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Ngày 07/08/2023 Schindler kiểm tra bảo trì ngăn ngừa thang máy báo nhiều lỗi tín hiệu mất thăng,</li> <li>⇒ 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.</li> </ul> <p><b>Tháp T4:</b></p> <p><b>5. Thang L1, L3:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày 22/09/2023 Thang dừng hoạt động kẹt khách BPKT liên hệ Schindler hỗ trợ cứu hộ khách, kiểm tra tổng quát thang máy, tra mã lỗi kiểm tra điện áp 3 pha cấp cho thang máy ( bị mất 1 pha) Schindler cùng KTBQL kiểm tra tủ cấp nguồn thang máy</li> <li>⇒ Dừng thang, Schindler kiểm tra cùng KTBQL sau đó trả thang máy hoạt động bình thường.</li> </ul> <p>Ngày 28/09/2023 Schindler thực hiện cân chỉnh rung lắc cho các thang L1, L2, L3 tháp T4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schindler thay thế vật tư ngăn ngừa trong đợt bảo trì tháng 09: Thay 08 shoe dẫn hướng cho thang L3-T4, L1-T4,</li> </ul> <p><b>Tháp T5:</b></p>	

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
6.	<p><b>Thang PL14: (L2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày 23/09/2023 Nút gọi thang mặt ngoài tầng 12 bị bể, BPKT liên hệ Schindler kiểm tra cổng tín hiệu, kiểm tra nút gọi chiều xuống của thang.</li> <li>⇒ Schindler kiểm tra thay thế 01 nút gọi chiều xuống tầng 12 trả thang hoạt động bình thường.</li> </ul>	
7.	<p><b>Thang PL13: (L3)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schindler thay thế vật tư ngăn ngừa trong đợt bảo trì tháng 09: Thay 04 shoe dẫn hướng cho thang L3-T5, L1-T5, Thay 01 board Asix ( board trung tâm), 1 bộ recall cho tủ điều khiển, 01 contac thắng máy kéo cho thang L3-T5</li> <li>- Ngày 28/09/2023 Schindler thực hiện cân chỉnh rung lắc cho các thang L1, L2, L3 tháp T5</li> <li>- <b>Bảo trì định kỳ tháng 09 và thay thế vật tư ngăn ngừa:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schindler thực hiện thay thế vật tư ngăn ngừa 12 bình acquy 12V-40Ah cho tủ Ebops ( tủ cấp nguồn hoạt động cho quạt, đèn trong cabin thang máy khi mất điện) cho các thang L4-T5, L1, L2, L4-T4, L1, L2, L3-T3, L1, L2, L3-T2, L2, L3-T1 ( mỗi tủ ebops sử dụng 01 bình Acquy)</li> </ul> </li> </ul>	
	<p><b>Bảo trì định kỳ và cân chỉnh các thang bị rung lắc hệ thống thang máy tháng 10/2023: Từ ngày 02/10 đến 31/10/2023</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp <b>T1</b> các ngày 02, 03, 09, 10, 16, 17, 23, 24/10/2023</li> <li>- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4, tháp <b>T2</b> các ngày 04, 05, 11, 12, 18, 19, 25, 26/10/2023</li> <li>- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp <b>T3</b> các ngày 06, 07, 13, 14, 20, 21, 27, 28/10/2023</li> </ul>	



STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	<div>- Bảo trì định kỳ và cân chỉnh rung lắc thang máy L1, L2, L3, L4 tháp <b>T4</b> các ngày 02, 03, 30, 31/10/2023</div> <div>- Bảo trì định và cân chỉnh rung lắc kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp <b>T5</b> các ngày 04, 05, 06/10/2023</div> <div>- Bảo trì thang máy Office PL28 ngày 14/10/2023</div>	
<b>5. Hệ thống Báo cháy</b>		
1	<b>Thời hạn bảo hành:</b> <div>- Đã hết thời hạn bảo hành từ nhà thầu</div>	
2	<b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b> <div>- Đã ký hợp đồng bảo trì với nhà thầu Anh Nguyên thời hạn hợp đồng từ 01/01/2023 đến 31/12/2024</div>	
3	<b>Công tác thực hiện:</b> <div>- Checklist kiểm tra hệ thống hàng ngày. - Kiểm tra xử lý báo cháy trong căn hộ, khu công cộng</div>	
4	<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b> <div>- Ngày 17/07/2023 nhà thầu Anh Nguyên 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</div> <div>- Ngày 26-29/09 nhà thầu Anh Nguyên thực hiện bảo trì hệ thống báo cháy tủ nguồn chuông phụ, xử lý lỗi tòn động trên hệ thống, thay thế thiết bị nếu có, kiểm tra vệ sinh Modul.</div> <div>- Hiện tại 2 tủ báo cháy tại FCC tòn động 169 lỗi trouble lỗi liên quan đến thiết bị trong đó tủ số 1 có 67 lỗi, tủ số 2 có 105 lỗi.</div> <div>- Trong tháng 9 xảy ra 14 lần báo cháy trong đó 09 lần xảy ra ở khu vực công cộng hành lang thang máy các tháp, 05 lần xảy ra trong căn hộ, nguyên nhân do nấu</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</div> <div>- Trong đợt bảo trì tháng 09 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</div>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	<p>ăn và đầu báo bấm bụi BPKT và BV đã kiểm tra vệ sinh đầu báo, reset hệ thống, không có thiệt hại phát sinh.</p> <p>➤ Sau khi bảo trì hệ thống hoạt động bình thường</p>	
6. Hệ thống Chữa cháy		
1	<p><b>Thời hạn bảo hành:</b></p> <p>- Đã hết bảo hành.</p>	
2	<p><b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b></p> <p>- Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp từ sau ngày 31-01-2022</p>	<p>- BPKT đang xúc tiến liên hệ nhà thầu để thực hiện bảo trì đối với hệ thống bao gồm hệ thống bơm, valve và hệ thống quạt.</p>
3	<p><b>Công tác thực hiện:</b></p> <p>- Kiểm tra checklist bình chữa cháy hàng tháng.</p> <p>- Kiểm tra lăng và vòi chữa cháy để đảm bảo số lượng luôn đủ và đúng.</p> <p>- Kiểm tra mực nước bể chữa cháy tầng P1 và tầng mái hàng ngày.</p> <p>- Kiểm tra phòng bơm Drencher, Spinkler P1 và tầng mái 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>- Ngày 16/09/2023 trong quá trình kiểm tra check list hệ thống bơm chữa cháy tầng P1, BPKT ghi nhận 02 bơm chữa cháy trung chuyển cấp nước bồn tầng mái tháp T3, 4, 5 bị Trip MCCB và dòng rò 42mA kiểm tra nguyên nhân bơm TF-1-3 bị chạm 02 cuộn dây và chạm vỏ động cơ, bơm TF-1-4 bị chạm vỏ cuộn dây và động cơ</p> <p>- Ngày 30/09/2023 BPKT kiểm tra liên động hệ thống FACP với hệ Drencher. Kết quả hệ thống liên động bình thường.</p> <p>➤ Hệ thống hoạt động auto bình thường.</p>	<p>- BPKT đã báo sự việc trên đến BQT và tìm nhà thầu báo giá sửa chữa 02 bơm cấp chữa cháy trung chuyển lên bồn tầng mái trên. KT thực hiện hoán đổi 01 bơm TF-1-2 của cụm bơm cấp tháp T1,2 qua thay thế cho bơm TF-1-3 bị cháy của tháp T3,4,5 để đảm bảo vận hành hệ thống chữa cháy của tòa nhà. Và trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa 02 bơm trên để đảm bảo vận hành.</p>
7. Hệ thống loa thông báo công cộng (PA)		
1	<p><b>Thời hạn bảo hành:</b></p>	<p>- BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát ( DHP) kiểm tra báo giá bảo trì hệ thống PA.</p>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	- Đã hết hạn bảo hành và chưa có nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp	
2	<b>Công tác thực hiện:</b>  - 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	<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b>  - 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)  - Ngày 19/09/2023 BPKT liên hệ nhà cung cấp hệ thống PA BOSCH vào kiểm tra báo giá hư hỏng hệ thống PA  -Ngày 30/09 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,  ➤ Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động bình thường.	<i>Đề xuất BQT:</i>  - BPKT đã báo BQT và liên hệ nhà thầu DHP vào kiểm tra đánh giá hư hỏng và hướng xử lý. BPKT đã lấy báo giá thay thế từ nhà thầu DHP và trình BQT phê duyệt sửa chữa để hệ thống hoạt động ổn định khi có sự cố
<b>8. Hệ thống Camera an ninh (CCTV)</b>		
1	<b>Thời hạn bảo hành:</b>  - 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	<b>Công tác thực hiện:</b>  - Theo dõi kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống và kiểm soát an ninh tòa nhà hàng ngày.	- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT
3	<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b>  - Hệ thống camera bị chập chờn mất tín hiệu 18 camera-> Ghi nhận từ lúc bàn giao từ NZM theo BBBG. BPKT đã	<i>Đề xuất BQT:</i>  - 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

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	<p>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 chập chờn 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>- Ngày 26/09/2023 trong quá trình trích xuất dữ liệu đầu ghi hệ thống CCTV đầu ghi số 03 BPKT ghi nhận tình trạng đầu ghi hoạt động ghi hình không ổn định có dấu hiệu chập chờn và ghi ngắt quãng không đảm bảo vận hành hệ thống CCTV khi cần truy xuất dữ liệu từ đầu ghi số 03 và số 04</p> <p>- BPKT liên hệ nhà thầu chào giá khắc phục những camera bị hư hỏng của thang máy và sảnh Lễ tân đã được BQT phê duyệt từ NZM để triển khai thực hiện.</p> <p>➤ Đến thời điểm hiện tại hệ thống đầu ghi số 01 và 02 hoạt động bình thường. Đầu ghi số 03 và 04 có thời điểm hoạt động ghi dữ liệu không liên tục. Đang liên hệ nhà cung cấp kiểm tra và báo giá thay thế.</p>	<p><i>BQT phê duyệt sửa chữa để hệ thống hoạt động ổn định khi có sự cố</i></p> <p><i>- 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</i></p>
<b>9. Hệ thống Access (door access, video/audio-phone, door status ...)</b>		
1	<b>Thời hạn bảo hành:</b>  - Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu	<p><i>- BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát, Thiên Thịnh, Gold tek, Commax, QI kiểm tra, khảo sát, tư vấn cải tạo hệ thống báo giá bảo trì hệ thống.</i></p>
2	<b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b>	

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	- Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp	
3	<b>Công tác thực hiện:</b> - Thực hiện kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống.	
4	<p><b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b></p> <p><b>Vận hành hệ thống cửa an ninh sảnh thang máy (COMMAX):</b></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 + 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>=&gt; 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><b>Vận hành hệ thống cửa an ninh Access khu tiện ích Gym, tennis, sauna,...:</b></p> <p>+ Có 8 Vị trí: - Thang máy kính (nóc thang) - Cửa GYM tầng G (Tủ P.BQL) - Sauna WC-G (Tủ PKT-T2) - Phòng GYM-P3 (Trong P.Yoga) - Thang gỗ sảnh (Gầm thang T2-P1) - Cửa bãi xe (Gần cột R9 T1-P2) - Cửa bãi xe (Gần cột I9 T2-P2) - Bãi xe ra Tennis (Gần cột Q8 T1-P3) =&gt; Không kiểm soát dữ liệu và việc cài đặt tốn nhiều thời gian. Hiện hệ thống đang bị lỗi không cài đặt được.</p> <p><b>Thẻ từ thang máy cao tầng ( Pegasus )</b></p> <p>- 01 Đầu đọc thẻ thang máy T3-L2 bị lỗi không xóa được thẻ từ đã cài</p>	<p><b>Đề xuất BQT:</b></p> <p>- BPKT đã báo BQT và liên hệ nhà thầu QI, DHP, Thiên Thịnh, Goldteck, 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, Goldteck, Commax và trình BQT phê duyệt sửa chữa, cải tạo để hệ thống hoạt động ổn định khi có sự cố</p> <p>- BPKT đã trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa thay mới CPU hệ thống Access Control trên để đưa hệ thống hoạt động trở lại phục vụ nhu cầu cư dân.</p>



STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	- Đã hết hạn bảo hành	
2	<b>Công tác thực hiện:</b> - Kiểm tra checklist hệ thống hàng ngày.	<i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</i> <i>- BPKT đã hoàn thiện hợp đồng giữa các bên và đang trình ký theo quy định.</i>
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 hoạt động không ổn định đã ghi nhận từ thời NZM bàn giao. BPKT đã trình BQT phê duyệt bảo trì máy lạnh phòng Gym, Yoga, Lễ Tân và VP BQL hiện tại đã hoàn thiện hợp đồng và trình ký CBRE và các bên theo quy định.  ➤ Một số máy lạnh hoạt động bình thường	
<b>12. Hệ thống cấp thoát nước</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>	<i>- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp</i>
3	<b>Công tác thực hiện:</b>  - 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.	<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>  - 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	<i>Đề xuất BQT</i> <i>- 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.</i>



STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	<p>tay để đảm bảo cấp nước sinh hoạt cho cư dân.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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</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>- 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.</li><li>- 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 -&gt; KTVH tiếp tục theo dõi<ul style="list-style-type: none"><li>➢ Hệ thống đang hoạt động với hiện trạng một số bơm hư hỏng nêu trên.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ống góp bơm nước sinh hoạt thường xuyên bị bục mối hàn. BPKT đã lấy báo giá của nhà thầu trình BQT thay thế hư hỏng.</li><li>- 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</li><li>- 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</li></ul>
<b>13. Hệ Thống xử lý nước thải</b>		
1	<b>Thời hạn bảo hành:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Đã hết thời hạn bảo hành</li></ul>	
2	<p>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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</li><li>- Ngày 08/09 nhà thầu Vtech thực hiện lấy mẫu nước của hệ thống xử lý nước thải đi xét nghiệm theo quy định và theo hợp đồng cung cấp dịch vụ.</li><li>- 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,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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</li></ul>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
	BQL đang hoàn thiện hợp đồng để ký kết giữa các bên.	
3	<b>Công tác thực hiện:</b>  - Theo dõi nhà thầu vận hành hệ thống hàng ngày.	
4	<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b>  - 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 26/09/2023 nhà thầu GK đã thực hiện hút bể phốt tháp T3, tháp T1 và bể phốt chốt bảo vệ đường Giang văn Minh từ 22h00 đến 05h00 ngày 27/09/2023 nhà thầu đã hút xong bể phốt tháp T3, T1 và chốt bảo vệ - Ngày 27/09/2023 nhà thầu GK tiếp tục thực hiện hút bể phốt các tháp T5 và tháp T2 từ 22h00 đến 05h00 ngày 28/09/2023 nhà thầu đã hút xong bể phốt 2 tháp trên. - Ngày 28/09 nhà thầu GK thực hiện hút bể phốt tháp T4 và bể bùn hệ thống xử lý nước thải từ 22h00 đến 05h00 ngày 29/09/2023 nhà thầu đã thực hiện xong công việc hút bể phốt tháp T4 và bể bùn hệ thống XLNT => Hiện tại hệ thống hoạt động bình thường	<i>Đề xuất BQT</i>  - <i>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</i>
<b>14. Hệ thống Hồ bơi</b>		
1	<b>Thời hạn bảo hành:</b>  Đã hết thời hạn bảo hành	
2	<b>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</b>  - 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.	<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>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN - ĐỀ XUẤT
4	<b>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</b>  - 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	  <i>Đề xuất BQT:</i>  - BPKT đã liên hệ nhà cung cấp lấy báo giá lấy báo giá của nhà thầu trình BQT thay thế hư hỏng
<b>15. Phần Xây dựng – Kiến trúc</b>		
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.  - Ngày 22/09/2023 nhà thầu Bằng Viễn đã qua thực hiện bảo hành bắn lại silicon khung cửa của căn hộ T1-23.02 căn hộ nằm trong danh sách 39 căn bắn lại Silicon chống thấm từ nhà thầu Bằng Viễn	  <i>Đề xuất BQT:</i>  - BPKT đã liên hệ nhà thầu Bằng Viễn cung cấp báo giá trình BQT sửa chữa hư hỏng mặt ngoài căn hộ trên  - BPKT đã liên hệ các nhà thầu khảo sát T3-21.06 lấy báo giá trình BQT phê duyệt chi phí chống thấm cho căn hộ.

Cập nhật thực hiện kế hoạch bảo trì bảo dưỡng

Stt	Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện	Ngày Thực Hiện	Đơn vị Thực Hiện	Ghi chú
1	<b>Hệ thống báo cháy:</b>  - Kiểm tra bảo trì, bảo dưỡng đầu báo khói khu vực hành lang và căn hộ theo phạm vi HD	26-29/09/2023	NT Anh Nguyên	

Stt	Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện	Ngày Thực Hiện	Đơn vị Thực Hiện	Ghi chú
2	<b>Hệ thống chữa cháy</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra vận hành bơm chữa cháy</li> <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 dây vòi, vệ sinh bình chữa cháy.</li> </ul>	14, 21/09/2023	KTBQL	
3	<b>Hệ thống máy phát điện:</b> <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 chum accu</li> <li>- Kiểm tra nước làm mát</li> <li>- Chạy không tải MPĐ 10 phút</li> </ul>	01, 08, 16, 22, 28/09/2023	KTBQL	
4	<b>Kiểm tra hệ thống BMS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra nguồn, bảo dưỡng vệ sinh thiết bị hệ thống BMS</li> </ul>	21/09/2023	KTBQL + NT Anh Nguyên	
5	<b>Hệ thống MSB:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra vệ sinh phòng, mặt ngoài tủ ATS, MSB, Tủ tụ bù</li> </ul>	11/09/2023	KTBQL	
6	<b>Hệ thống xử lý nước thải:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiểm tra tình trạng van phao.</li> <li>- Kiểm tra tình trạng van khóa</li> <li>- Kiểm tra bơm chìm</li> </ul>	28/09/2023	Nhà thầu Vtech	
7	<b>Hệ thống thang máy:</b>	01-15/09/2023	Schindler	

Stt	Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện	Ngày Thực Hiện	Đơn vị Thực Hiện	Ghi chú
	- Bảo trì định kỳ hàng tháng theo phạm vi HĐ			
8	<b>Hệ thống tủ điện chiếu sáng Hành lang tầng :</b> - Vệ sinh, siết ốc, kiểm tra hoạt động của timer - Scan nhiệt các thiết bị	26/09/2023	KTBQL	
9	<b>Hệ thống chiếu sáng khẩn EXIT, EMERGENCY</b> Hành lang: - Kiểm tra xả nguồn, test thời gian xả của pin	26/09/2023	KTBQL	
10	<b>Hệ thống quạt tạo áp, thông gió</b> - Bảo dưỡng, vệ sinh chạy chế độ Manual ( kiểm tra thông số làm việc của động cơ,	21/09/2023	KTBQL	
11	<b>Bảo trì định kỳ quý 03/2023 hệ thống Máy Phát Điện</b> - Bảo dưỡng kiểm tra thông số máy phát điện, kiểm tra tủ hòa, accu, acquy, bộ sạc Máy phát điện	15-16/09/2023	Nhà thầu DP	
12	<b>Bảo trì, bảo dưỡng tủ điện hồ bơi.</b> - Đo kiểm tra nguồn, thiết bị, vệ sinh tủ điện, phòng bơm	21/09/2023	KTBQL	
13	<b>Bảo trì, bảo dưỡng tủ điện bơm cấp nước</b> - Kiểm tra nguồn, vệ sinh thiết bị, phòng bơm	21/09/2023	KTBQL	
14	<b>Bảo trì, bảo dưỡng hệ thống cấp nước.</b> - Kiểm tra bảo dưỡng vệ sinh hệ thống lọc nước tháp T5 định kỳ theo kế hoạch thay lõi lọc	13/09/2023	KTBQL	

Stt	Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện	Ngày Thực Hiện	Đơn vị Thực Hiện	Ghi chú
15	<b>Kiểm tra hệ thống intercom thang máy</b> – Kiểm tra tình trạng nghe, gọi hoạt động của intercom thang máy định kỳ theo kế hoạch	13/09/2023	KTBQL	

C. DANH MỤC THIẾT BỊ KIỂM ĐỊNH ĐỊNH KỲ

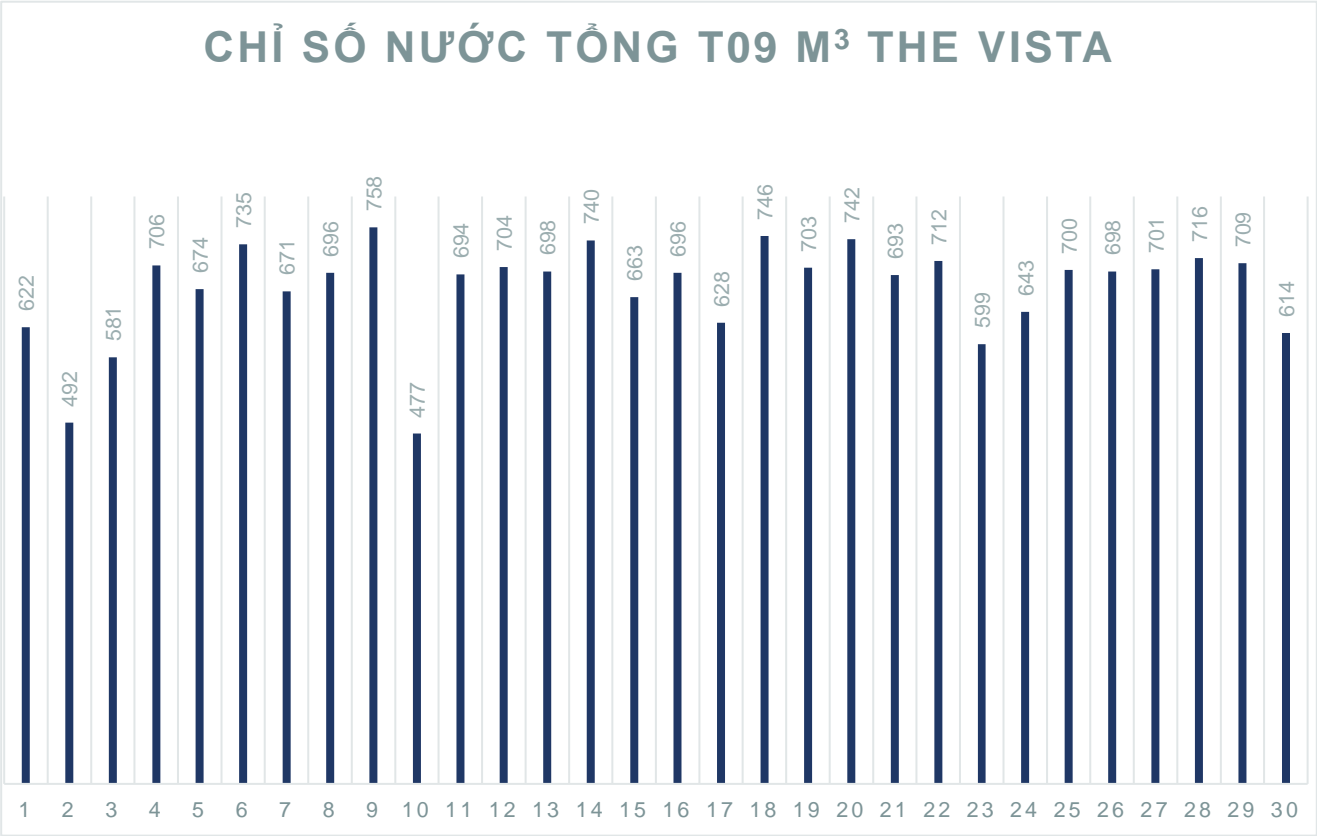
Stt	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà Thầu Thực Hiện
		Nội Dung	Số Kiểm Định	Ngày Cấp/Kiểm Định	Ngày Hết Hạn	
1	<b>Thang Máy</b>	Giấy chứng nhận kết quả kiểm định thang máy	- Tháp T1: từ số KĐ: 21/16-3811/KĐ26-23 đến 21/16-3814/KĐ26-23 - Tháp T2: từ số KĐ: 21/16-3821/KĐ26-23 đến 21/16-3824/KĐ26-23  - Tháp T3: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

Stt	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà Thầu Thực Hiện
		Nội Dung	Số Kiểm Định	Ngày Cấp/Kiểm Định	Ngày Hết Hạn	
3	Nước Sinh Hoạt	Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại bể tăng mái	290323-7243 290323-7244 290323-7247 290323-7248 290323-7251	03/04/2023		Viện PASTEUR TP.HCM
		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
5	Xử Lý Nước Thải	Phiếu kết quả thử nghiệm	23.10323	15/09/2023		Công ty TNHH khoa học công nghệ và phân tích môi trường Phương Nam

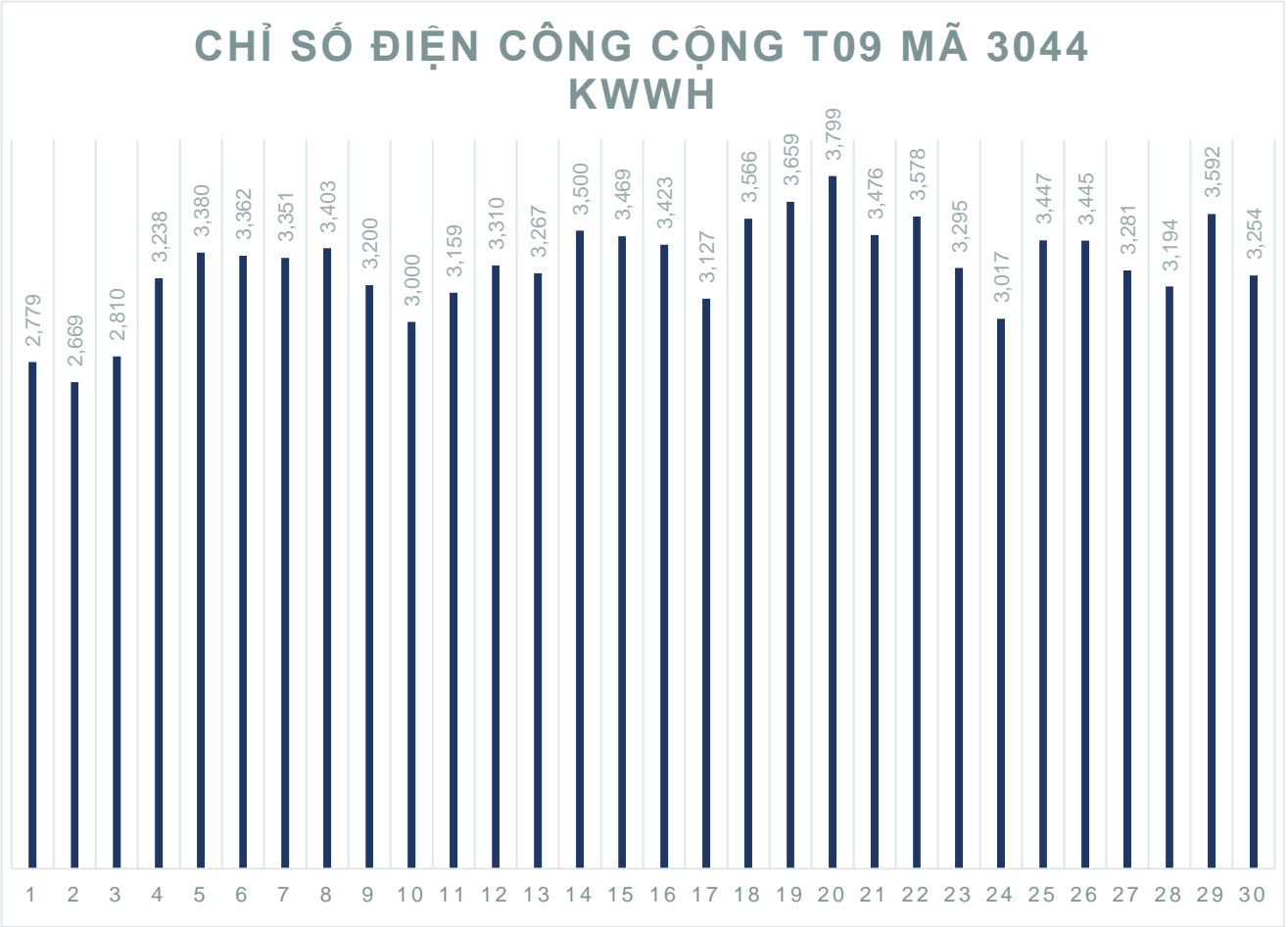
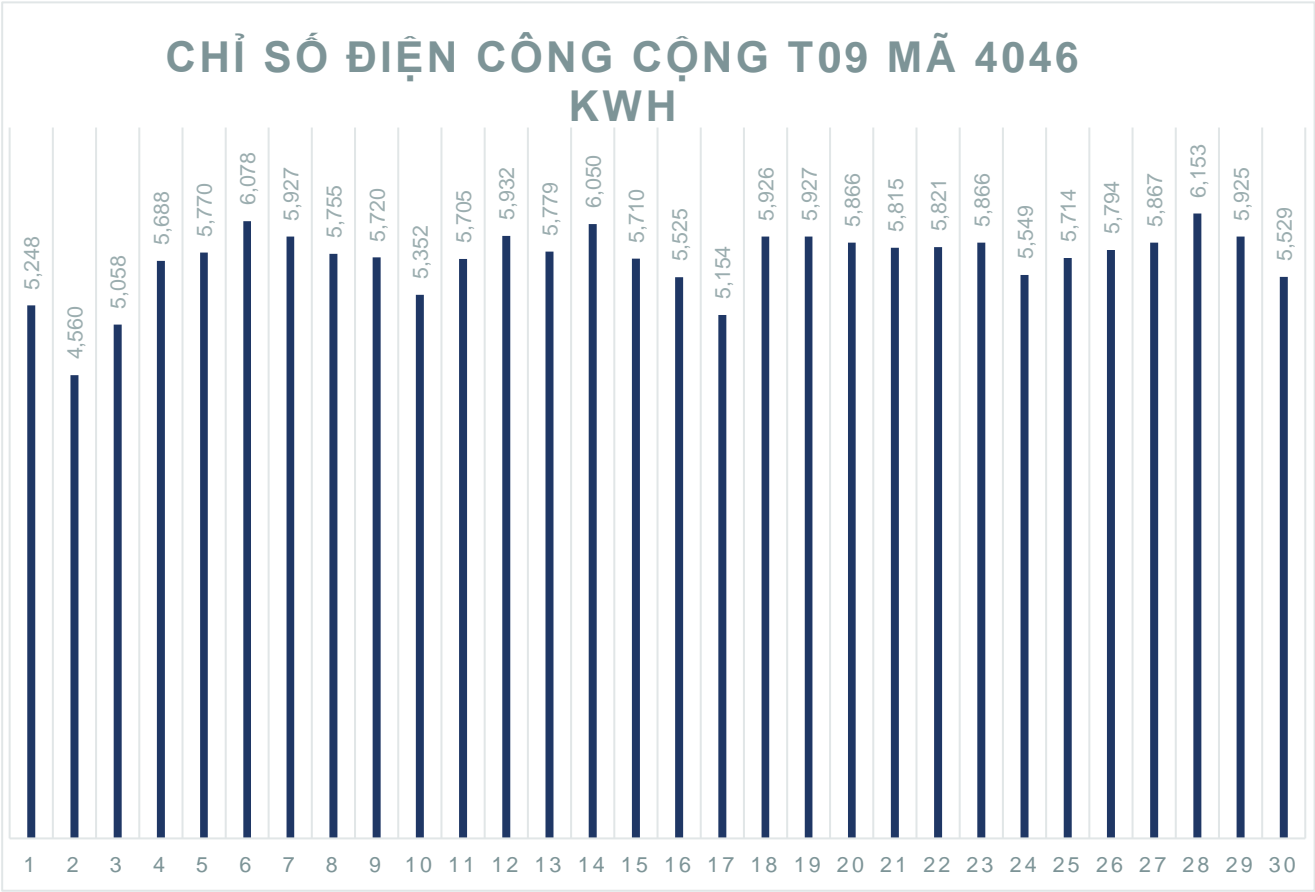


D. GIÁM SÁT NĂNG LƯỢNG

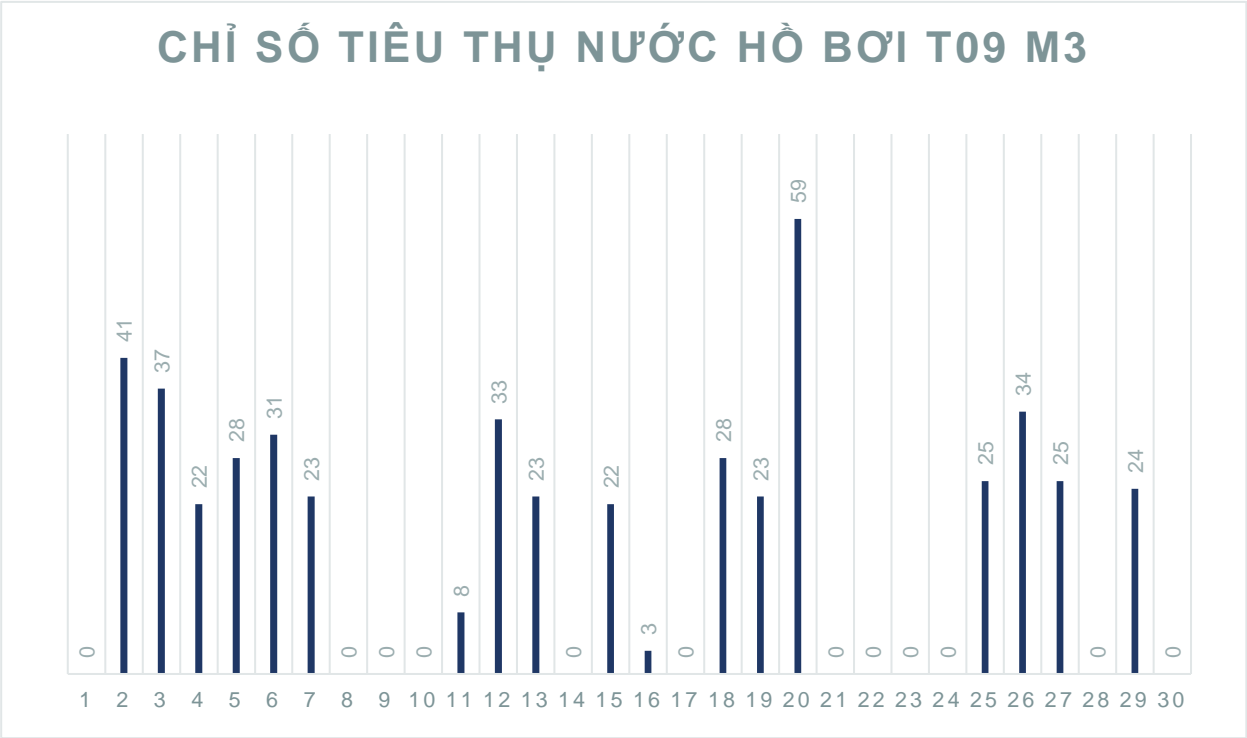
1. Chỉ số năng lượng hàng ngày



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



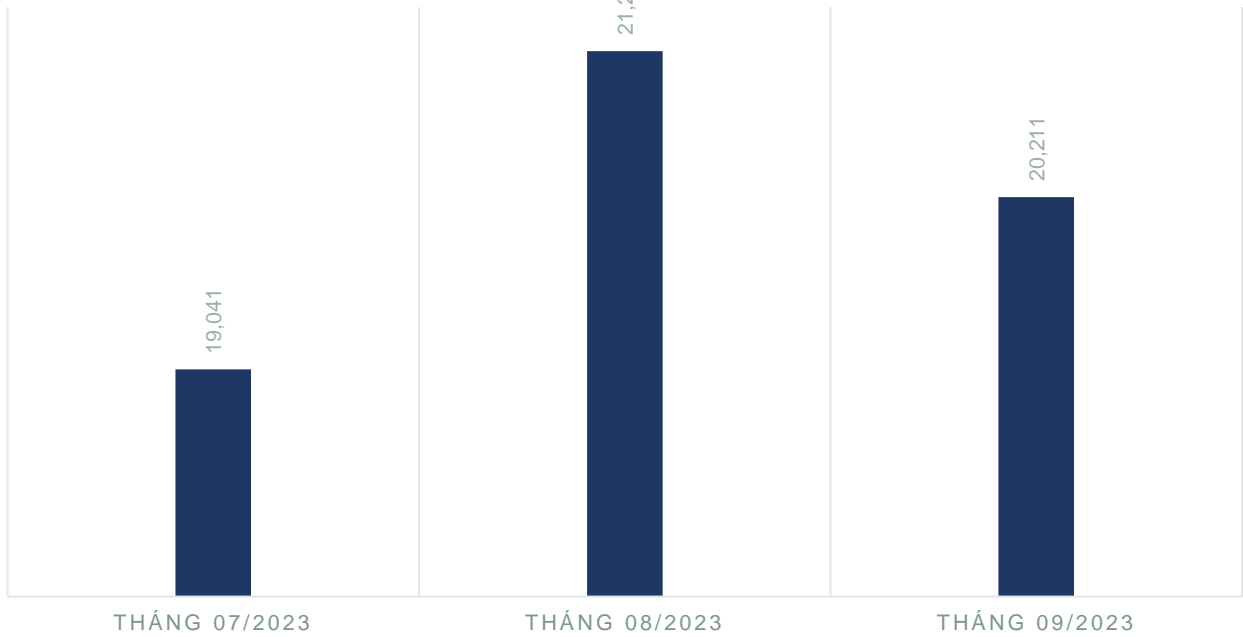
❖ Đồng hồ đo đếm cho khu vực công cộng tòa nhà The Vista An Phú hiện hữu.



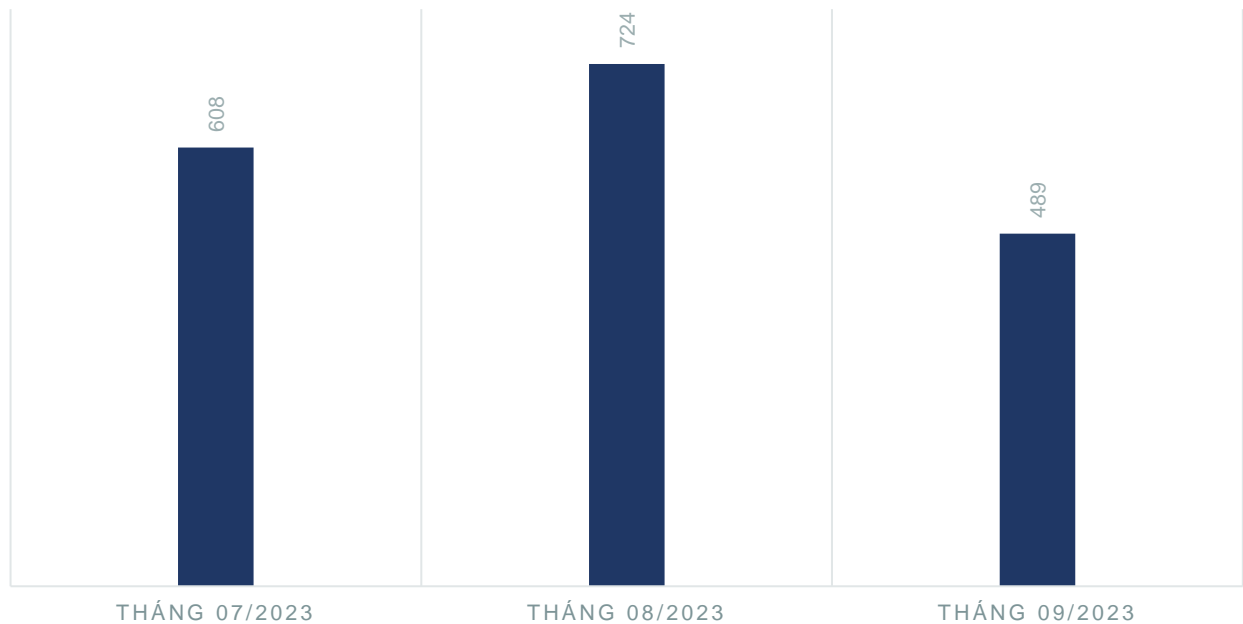
❖ Đồng hồ nước cho khu vực hồ bơi

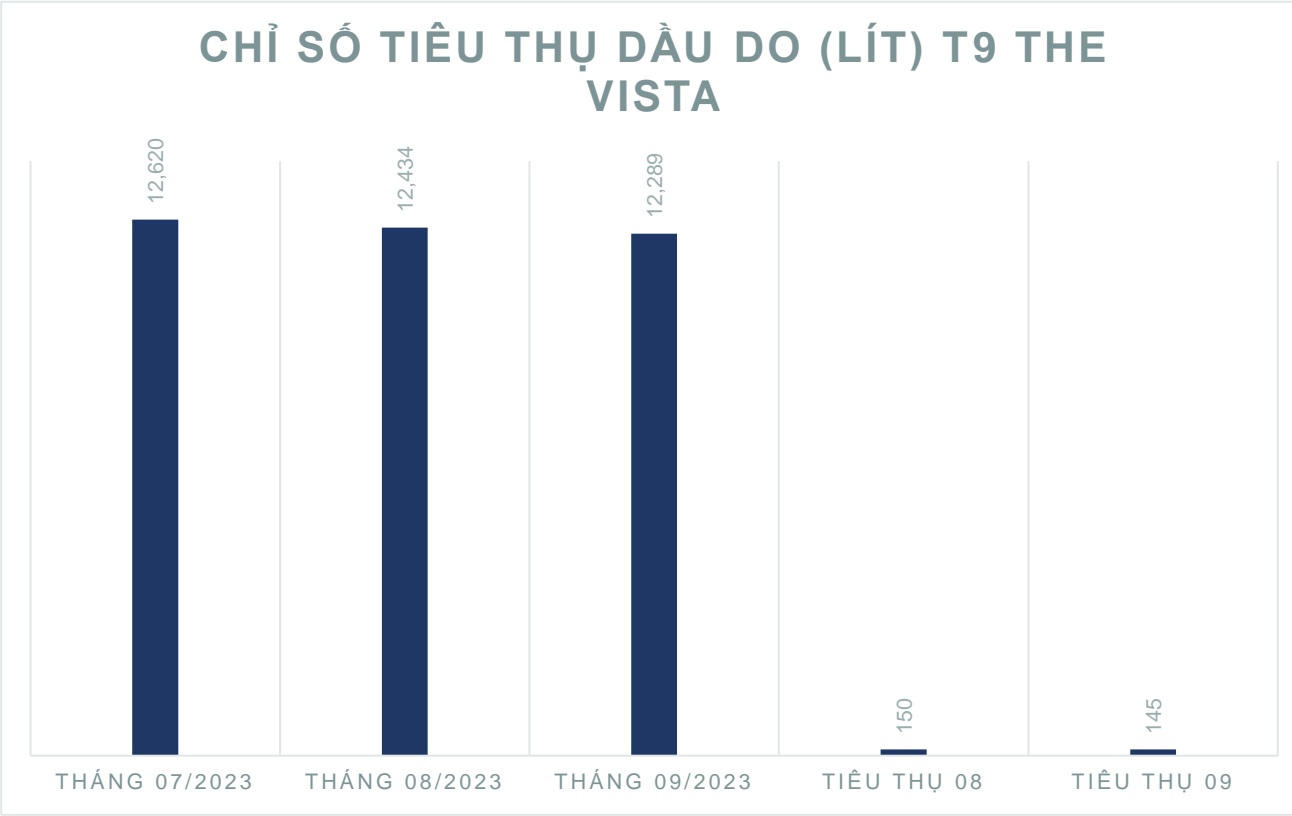
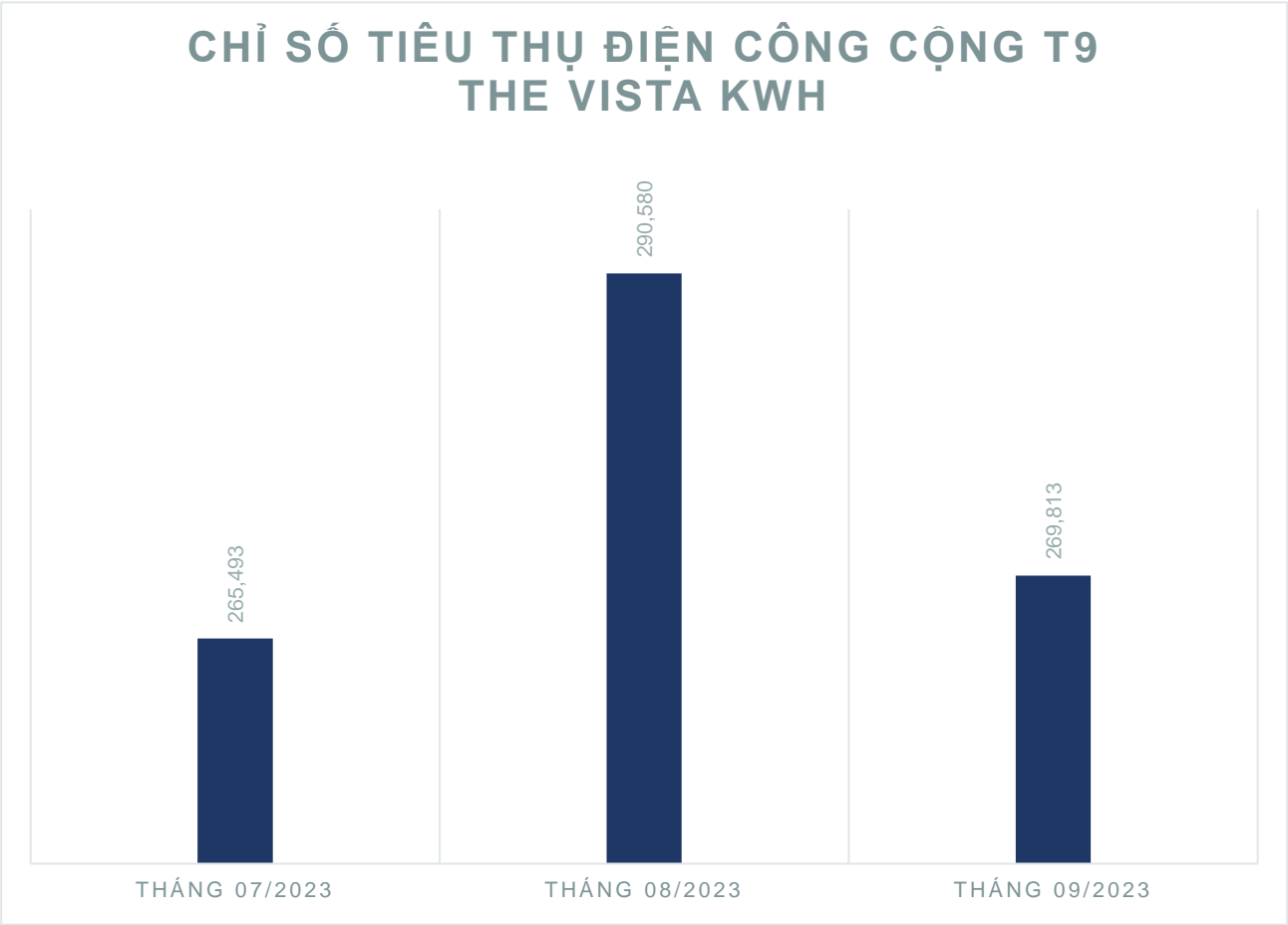
2. Chỉ số năng lượng tháng

## CHỈ SỐ TIÊU THỤ NƯỚC TỔNG T9 M<sup>3</sup> THE VISTA



## CHỈ SỐ TIÊU THỤ NƯỚC HỒ BƠI T9 M<sup>3</sup> THE VISTA





E. BẢO CÁO VẬT TƯ TIÊU HAO KỸ THUẬT

1. Vật tư tiêu hao vận hành kỹ thuật

Tháng 09/2023							
Stt	Vật Tư	Đvt	Tồn Đầu Tháng	Nhập	Xuất	Cuối Kỳ	Ghi Chú
1	Đèn led âm trần 15W	Cái	0	0	0	0	
2	Balat 36W philips	Cái	14	0	1	13	
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	48	0	4	44	
6	Silicon	Chai	2	0	2	0	

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 lùa)	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 10				
				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	Q			
A.1.2	Tủ Phân phối Điện chính ( MSB )	Kỹ Thuật						
2.1	Vệ sinh phòng điều khiển,	Kỹ thuật	Quý	Q		Q		
2.2	Kiểm tra tiếp điểm nối đất thiết bị.	Kỹ thuật	Quý	Q		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		Q		
2.10	Kiểm tra tình trạng gỉ sét (sơn lại nếu cần)	Kỹ thuật	Quý	Q		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				
3	Kiểm tra vệ sinh miệng gió cấp,gió thoát	Kỹ thuật	Quý	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				
7	Kiểm tra tình trạng lớp sơn nếu cần sơn lại	Kỹ thuật	Quý	Q				
8	Kiểm tra giá đỡ, bulon bắt motor	Kỹ thuật	Quý	Q				
9	Kiểm tra puli,dây curoa, khớp nối giảm chấn	Kỹ thuật	Quý	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				
2	Kiểm tra vệ sinh hồ nước ngầm, mái	Kỹ thuật	Năm	Y		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 tăng.	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				Q
7	Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm.	Nhà thầu	Quý	Q				Q
8	Kiểm tra tình trạng van khóa.	Nhà thầu	Quý	Q				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		2Q		
4	Kiểm tra nút nhấn khẩn.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q		2Q		
5	Kiểm tra hoạt động của tủ báo cháy FACP.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q		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 giảm 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				
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	<div><div>- Kiểm tra CLDV dự án hàng ngày.</div><div>- Chấn chỉnh trang phục, tác phong, ngôn phong của nhân viên dịch vụ.</div><div>- Yêu cầu có hình ảnh điểm danh, chào ca hàng ngày, hình ảnh thực hiện và hoàn tất công việc.</div><div>- Có các buổi đào tạo chuyên môn cho nhân viên định kỳ.</div><div>- Các đơn vị phải thực hiện báo cáo định kỳ theo yêu cầu từ BQL.</div></div>		
-----	--	---	--	--

5.2 Những thông báo đã phát hành trong tháng:

STT	SỐ TB	NỘI DUNG THÔNG BÁO	NGÀY PHÁT HÀNH
1	04.09.2023/TB-CBRE	LỊCH BẢO TRÌ THANG MÁY THÁNG 09/2023	04/09/2023
2	04.09.2023/TB01-CBRE	THÔNG BÁO TỔ CHỨC CẤP ĐỊNH DANH ĐIỆN TỬ TẠI CHUNG CƯ THE VISTA AN PHÚ	04/09/2023
3	04.09.2023/TB02-CBRE	LỊCH XỬ LÝ CÔN TRÙNG THÁNG 09/2023	04/09/2023
4	05.09.2023/TB-CBRE	BẢO TRÌ HỆ THỐNG BÁO CHÁY TẠI THE VISTA (ĐỢT 02)	05/09/2023
5	05.09.2023/TB01-CBRE	CẦN CHỈNH RUNG LẮC THANG MÁY TẠI THÁP 4 & 5	05/09/2023
6	05.09.2023/TB02-CBRE	THÔNG BÁO GIA HẠN THỜI GIAN SỬA CHỮA SÂN TENNIS	05/09/2023
7	08.09.2023/TB-CBRE	Tạm ngưng dịch vụ các căn hộ chưa thanh toán phí tháng 06/2023 trở về trước	08/09/2023
8	11.09.2023/TB-CBRE	THÔNG BÁO THANH TOÁN TIỀN ĐIỆN THÁNG 8.2023	11/09/2023
9	12.09.2023/TB-CBRE	Thông Báo Kế Hoạch Xử Lý Hồ Cảnh Quan Cải Tạo Môi Trường Sống Cá Koi	12/09/2023
10	13.09.2023/TB-CBRE	THÔNG BÁO CẬP NHẬT - ỨNG CỬ VIÊN BAN QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2023-2026	13/09/2023
11	15.09.2023/TB-CBRE	THÔNG BÁO ĐÓNG CỬA HỒ BƠI ĐỂ VỆ SINH ĐỊNH KỲ THÁNG 09.2023	15/09/2023
12	16.09.2023/TB-CBRE	Thông báo tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường Bầu Ban Quản trị nhiệm kỳ 2023-2026	16/09/2023
13	16.09.2023/TB01-CBRE	THÔNG BÁO BẢO TRÌ HỆ THỐNG MÁY PHÁT ĐIỆN	16/09/2023
14	16.09.2023/TB02-CBRE	ĐĂNG KÝ THAM GIA LỄ HỘI TRUNG THU TẠI TÒA NHÀ THE VISTA AN PHÚ	16/09/2023
15	18.09.2023/TB-CBRE	THƯ MỜI THAM DỰ HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ BẤT THƯỜNG BẦU MỚI BAN QUẢN TRỊ (NHIỆM KỲ 2023 – 2026)	18/09/2023
16	18.09.2023/TB01-CBRE	THÔNG BÁO CẬP NHẬT NGÀY 18/09/2023 - ỨNG CỬ VIÊN BAN QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2023-2026	18/09/2023
17	21.09.2023/TB-CBRE	THI CÔNG CHỐNG THẨM MẶT NGOÀI T1-23-02	21/09/2023

18	23.09.2023/TB-CBRE	SỰ CỐ TỦ ĐO ĐẾM ĐIỆN LỰC EVN	23/09/2023
19	27.09.2023/TB-CBRE	THÔNG BÁO CẬP NHẬT CÔNG TÁC TỔ CHỨC HỘI NGHỊ VÀ ỨNG CỬ VIÊN BAN QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2023 - 2026	27/09/2023
20	27.09.2023/TB01-CBRE	CÂN CHỈNH RUNG LẮC THANG MÁY TẠI THÁP 1, 2, 3, 4	27/09/2023
21	28.09.2023/TB-CBRE	BÁO CÁO SỰ CỐ ĐƯỜNG TRỰC THOÁT SWP BỊ BỂ TẠI TRỤ 08 THÁP 05	28/09/2023
22	29.09.2023/TB-CBRE	THÔNG BÁO TỔ CHỨC MỜI CHÀO GIÁ: DỊCH VỤ VỆ SINH VÀ LAU KÍNH MẶT NGOÀI	29/09/2023
23	30.09.2023/TB-CBRE	LỊCH BẢO TRÌ THANG MÁY THÁNG 10/2023	30/09/2023

5.3 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
4	Kiểm tra hệ thống liên động PCCC định kỳ	Đã thực hiện
5	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
6	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

5.4 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 chặn chỉnh tình hình kiểm soát xe tại chung cư, tuyệt đối không cho xe không có logo không đăng ký vào chung cư.	Visit	Nhắc nhở	vi phạm lần 1,
2	BQL lập biên bản nhân viên vệ sinh thiếu giờ công tháng 09/2023 từ 01/09/2023 đến 06/08/2023	Care Việt Nam	Trừ công tương ứng tháng 10/2023	Yêu cầu bổ sung gấp nhân sự
3	BQL lập biên bản nhân viên vệ sinh thiếu giờ công	Care Việt Nam	Trừ công tương ứng tháng 10/2023	Yêu cầu bổ sung gấp nhân sự

	tháng 09/2023, ngày 28/09/2023 thiếu 3 nhân sự, 29/09/2023 thiếu 3 nhân sự,			
--	---	--	--	--


5.5 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"><li>- 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.</li><li>- Duy trì các tiện ích Tòa nhà phục vụ cư dân.</li><li>- Yêu cầu đơn vị chấn chỉnh và nâng cao chất lượng dịch vụ.</li><li>- An Ninh: Thực tập pccc cơ sở định kỳ hàng tháng 10/2023.</li></ul>
2	Nâng cao chất lượng dịch vụ, hỗ trợ, thông tin đến cư dân.	<ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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.</li></ul>

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 9/2023 ( CASHFLOW)

		HẠNG MỤC/ Items	Sep-23
SỐ DƯ ĐẦU KÌ			6,665,983,766
I	DOANH THU		3,464,289,901
R1	511101	Phí quản lý khu căn hộ	2,842,201,393
R2	511102	Phí quản lý khu thương mại	264,164,670
R4	511104	Phí bến bãi taxi	5,000,000
R6	511106	Tiền thuê KV BBQ & MPH	10,000,000
R7	511107	Lãi tiền gửi ngân hàng	1,263,248
R8	511108	Thu khác (Thẻ từ)	8,310,000
R9	511109	Thu tiền điện Viettel, Interland, Hải Long	18,074,756
O4.1	511201	Tiền nước căn hộ	315,275,834
II	CHI PHÍ		857,105,847
A		CHI PHÍ HÀNH CHÍNH	4,872,309
A2	642105	Phí ngân hàng	275,000
A5	642108	Internet và điện thoại	597,309
A8	642111	CP ngoại giao	4,000,000
B		HỢP ĐỒNG THUÊ NGOÀI	124,037,946
B1	642201	CP bảo vệ	124,037,946
C		CHI PHÍ KỸ THUẬT (BẢO TRÌ SỬA CHỮA, BẢO TRÌ HỆ THỐNG TÒA NHÀ)	8,975,000
C17	642317	CP sửa chữa, thay mới tiện tích công cộng	2,025,000
C22	642322	Các khoản phí khác	6,950,000
D		CHI PHÍ NĂNG LƯỢNG	719,220,592
D1	642401	Tiền nước	377,847,889

D1.1		Tiền nước công cộng	91,738,355
D1.2	642402	Tiền nước căn hộ	186,012,485
D1.3	642403	Tiền nước khu thương mại	100,097,049
		Tiền điện	341,372,703
D2	642404	Tiền điện	341,372,703
<b>F</b>		<b>THU - HOÀN CỌC TTNT, BBQ, MPH</b>	<b>113,000,000</b>
T1		Thu ký quỹ BBQ	3,500,000
T2		Thu Ký quỹ thi công căn hộ	213,000,000
T4		Thu Hoàn tạm ứng	6,622,309
T6		Thu Cọc MPH phòng Sinh hoạt cộng đồng	10,000,000
T1.1		Chi hoàn quỹ BBQ	5,000,000
T2.1		Chi hoàn quỹ thi công căn hộ	96,000,000
T6.1		Chi hoàn cọc MBH	7,500,000
T4.1		Chi tạm ứng mua vật dụng chưa có hóa đơn	11,622,309
		Thuế CIT	
<b>SỐ DƯ CUỐI KỲ</b>			<b>9,386,167,820</b>

Ngày:

Báo cáo bởi:

Ngày :

Duyệt bởi:



BQL Toà nhà The Vista An Phú  
CBRE Việt Nam