

Báo Cáo Tháng

06/2024

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

Ông/Bà đại diện:
**ÔNG: TRẦN XUÂN
PHƯƠNG**

Người lập báo cáo: Nguyễn Hoàng Minh Triết
Chức vụ: Trưởng Ban Quản lý
Công ty TNHH CBRE (Việt Nam) | Bộ phận Quản lý Bất động sản
T: + 84 982 610 105 | E: Triet.NguyenHoangMinh@cbre.com



Mục lục

I. Thống Kê Tình Hình Cư Dân 1

II. Quản Lý Tiện Ích..... 3

III. Quản Lý Dịch Vụ..... 4

IV. Quản Lý Kỹ Thuật 9

A. CÁC CÔNG VIỆC THỰC HIỆN HÀNG NGÀY 9

B. CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM..... 13

A. DANH MỤC THIẾT BỊ KIỂM ĐỊNH ĐỊNH KỲ 37

C. GIÁM SÁT NĂNG LƯỢNG 40

D. BÁO CÁO VẬT TƯ TIÊU HAO KỸ THUẬT..... 44

E. ĐỀ XUẤT VẬT TƯ, CÔNG CỤ DỤNG CỤ CẦN THIẾT CHO VẬN HÀNH 44

V. Quản lý hành chính – CSKH – Mua sắm 52

VI. Một Số Hình Ảnh Hoạt Động Thực Tế Đáng Chú Ý 58

VII. Báo Cáo Thu Chi, Công Nợ Dự Án..... 62

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

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

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

Phụ Đính:

Báo Cáo Tổng Hợp Tài Chính Quỹ Vận Hành - Tháng 06/2024

BÁO CÁO THÁNG – MONTHLY REPORT

Ngày : 15/07/2024
Kính gửi : Trần Xuân Phương
Đại diện : Ban Quản trị The Vista An Phú – Nhiệm kỳ 2023-2026
Về việc : Báo cáo vận hành Dự án The Vista An Phú

Kính thưa Quý Ông (Bà),

Báo cáo hàng tháng của Ban Quản Lý Dự án The Vista An Phú bao gồm các nội dung như sau:

I. Thống Kê Tình Hình Cư Dân

Dự án The Vista An Phú đang trong giai đoạn hoàn thiện nội thất một số căn hộ cho thuê, bảo hành các căn thô bị trục trặc về xây dựng và giám sát công tác thi công các căn của cư dân. Tính đến 30/06/2024:

1. Căn hộ đã bàn giao cho cư dân

Stt	Tình trạng	Số lượng
1	Đã ở	750/750
2	Đang thực hiện thi công trang trí nội thất	11/750
3	Chưa bàn giao	0
4	Total	0

2. Tình hình lắp đồng hồ điện/nước

Stt	Tình trạng	SL căn hộ	SL Shophouse
1	Đồng hồ điện	Đã lắp	750/750
2		Chưa lắp	0
3	Đồng hồ nước	Đã lắp	750/750
4		Chưa lắp	0
5	Total	750/750	5

Thông tin chi tiết sau đây:

1.1 DANH SÁCH CĂN HỘ ĐANG THI CÔNG TRONG THÁNG 06/2024

Stt	Số nhà	Chủ nhà	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc (Dự kiến)	Ghi chú
01	T2-0701	LÊ VĨNH ĐỨC	25/05/2024	20/06/2024	
02	T5-3A08	HOÀNG BẢO NGỌC	16/06/2024	20/06/2024	

Stt	Số nhà	Chủ nhà	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc (Dự kiến)	Ghi chú
03	T2-12B02	JEONG JONG YEON	26/06/2024	28/06/2024	
04	T4-2303	HOE SHIN KOH	27/06/2024	28/06/2024	
05	T3-0806	NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI	20/06/2024	30/06/2024	
06	T1-2101	HUỲNH THỊ TRINH	17/06/2024	23/06/2024	
07	T3-0301	PHƯƠNG THỊ PHONG	20/06/2024	28/06/2024	
08	T3-3a04	NGUYỄN THỊ THƯƠNG MẾN	29/06/2024	29/06/2024	
09	T2-1606	TRẦN QUỐC KHÁNH	27/06/2024	28/06/2024	
10	T5-12B08	HOÀNG PHƯƠNG THẢO	26/06/2024	26/06/2024	
11	T5-12b03	HO HOONG MAU	17/06/2024	17/06/2024	

II.Quản Lý Tiện Ích

2.1 Hồ bơi

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Hiện trạng	Ghi chú
1	<p>Có 3 nhân sự hồ bơi, 1 nhân sự ca gãy, 2 nhân sự sáng-chiều. Thời gian hoạt động từ 6AM-22PM</p> <p>Đã lắp đặt bảng biểu nội quy sử dụng tiện ích, thùng rác và bố trí ghế nằm hồ bơi</p> <p>Các trang thiết bị đã được hoàn thiện và vệ sinh hàng ngày.</p> <p>Hàng tháng sẽ diễn tập cứu hộ cứu nạn hồ bơi</p>	869		Hồ bơi được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê	

2.2 Phòng GYM:

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Khảo sát hiện trạng	Ghi chú
1	<p>Phòng gym-yoga được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê</p>	1070	0	<p>Có 2 nhân sự sáng-chiều. Thời gian hoạt động từ 6AM-22PM</p> <p>Phòng Gym-Yoga vận hành ổn định công tác vệ sinh định kỳ duy trì thực hiện theo lịch định kỳ.</p>	

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
	<p>Khu vui chơi trẻ em được đưa vào sử dụng miễn phí</p>	326		Một số thiết bị kidroom đã cũ, đang đề xuất thay thế	

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Khảo sát hiện trạng	Ghi chú
	cho cư dân và khách thuê				

2.4 Khu vực BBQ:

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Khảo sát hiện trạng	Ghi chú
	Đạt	7			

2.5 Tennis:

Stt	Mô tả	Lượt sử dụng	Phản ánh	Khảo sát hiện trạng	Ghi chú
	Sân tennis được đưa vào sử dụng miễn phí cho cư dân và khách thuê	460	0	Một số cư dân đăng kí nhưng không sử dụng	

2.6 Quản Lý bãi xe

Thông kê số lượng xe đang quản lý:

Stt	Hạng mục	Số lượng
I	Xe gửi tháng miễn phí	
1	Xe máy	1425
2	Xe ô tô	639
3	Xe đạp, xe điện	29

III. Quản Lý Dịch Vụ

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

Stt	Tên NCC	Loại hình dịch vụ	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Tình trạng thanh toán
1	Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)	Quản lý vận hành	01/07/2023	30/06/2025	
3	CÔNG TY CP CARE VIỆT NAM	Dịch vụ Vệ sinh	01/12/2022	31/12/2023	Hợp đồng đã soạn thảo đang trình ký các bên

Stt	Tên NCC	Loại hình dịch vụ	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Tình trạng thanh toán
4	CÔNG TY TNHH DV LÊ GIA	Dịch vụ Hồ bơi	01/07/2023	30/06/2024	
5	CÔNG TY TNHH RENTOKIL INITIAL (VIỆT NAM)	Dịch vụ xử lý công trùng	01/12/2022	31/11/2023	Nhà thầu đã gửi công văn và báo giá gia hạn dịch vụ (Giữ nguyên giá)
6	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ SÀI GÒN	Thu gom rác thải sinh hoạt	01/12/2022	31/11/2023	Nhà thầu đã gửi công văn và báo giá gia hạn dịch vụ (Giữ nguyên giá)
7	Công Ty CP đầu tư và nghiên cứu phát triển công nghệ Việt (Vtech)	Vận Hành HT xử lý nước thải	01/12/2022	31/11/2023	Đã ký hợp đồng gia hạn đến tháng 9/2024
8	CÔNG TY CP MÔI TRƯỜNG XANH VIỆT NAM	Thu gom vận chuyển và xử lý chất nguy hại	01/12/2022	31/11/2023	Nhà thầu đang bổ sung lại hồ sơ thanh toán thời gian trước đó để tắt toán công nợ cũ. Sau khi hoàn tất sẽ gửi báo giá gia hạn (Giữ nguyên giá)
9	CÔNG TY TNHH CẢNH QUAN VINA XANH	Phí thuê cây cảnh	01/12/2022	31/11/2023	Nhà thầu đã gửi công văn và báo giá gia hạn dịch vụ (Giữ nguyên giá)
10	CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH LA VIE TẠI TP HCM	Phí nước uống	01/12/2022	31/11/2023	Nhà thầu đã gửi công văn và báo giá gia hạn dịch vụ (Giữ nguyên giá)
12	CÔNG TY CỔ PHẦN ECO PHƯỜNG NAM CORP	Chăm sóc cảnh quan	01/12/2023	31/11/2024	Hợp đồng đã soạn thảo đang trình ký các bên

Stt	Tên NCC	Loại hình dịch vụ	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Tình trạng thanh toán
13	CÔNG TY CP SX TM KỸ THUẬT KỸ NGUYÊN	Thuê máy photocopy	01/12/2022	31/11/2023	Nhà thầu đã gửi công văn và báo giá gia hạn dịch vụ (Giữ nguyên giá)
14	CÔNG TY TNHH MTV TMDV NGỌC KHÔI	Mua văn phòng phẩm	01/12/2022	31/11/2023	Nhà thầu đã gửi công văn và báo giá gia hạn dịch vụ (Giữ nguyên giá)
15	TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BƯU CHÍNH VIETTEL	Phí điện thoại hotline	01/12/2022	31/11/2023	BQLTN đang liên hệ nhà thầu để gửi báo giá và công văn gia hạn.
16	CÔNG TY TNHH SCHINLER VN	Bảo trì thang máy	01/12/2021	31/12/2024	
17	CÔNG TY TNHH INDOCHINE WELLNESS	Bảo trì phòng Gym	01/12/2021	31/11/2023	BQLTN đang liên hệ nhà thầu để gửi báo giá và công văn gia hạn.
18	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN D.P	Bảo trì máy phát điện	01/12/2022	31/11/2023	Hợp đồng đã soạn thảo đang trình ký các bên
19	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VẬN TẢI HIKARI VIỆT NAM	Thuê xe buýt	01/12/2022	31/11/2023	Hợp đồng đã soạn thảo đang trình ký các bên
20	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ LEGIA (hóa chất)	Cung cấp hóa chất hồ bơi	01/12/2022	31/11/2023	Nhà thầu đã gửi công văn và báo giá gia hạn dịch vụ (Giá theo thực tế)
21	CÔNG TY TNHH TMDV KỸ THUẬT ANH NGUYỄN	Bảo trì hệ thống BMS và báo cháy	01/01/2023	30/12/2025	
22	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

Stt	Tên NCC	Loại hình dịch vụ	Ngày bắt đầu	Ngày kết thúc	Tình trạng thanh toán
23	CÔNG TY BẢO MINH SÀI GÒN	Trách nhiệm công cộng và bảo hiểm cháy nổ	26/01/2022	22/01/2024 (Trách nhiệm) 31/12/2023 (Cháy nổ)	Hợp đồng đã soạn thảo đang trình ký các bên
24	CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢNG CÁO TRUYỀN THÔNG THIÊN HY LONG VIỆT NAM	Đặt thiết bị quảng cáo thang máy	01/01/2023	31/11/2025	
25	CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ QI	Lắp đặt hạ tầng viễn thông tòa nhà	24/02/2022	31/12/2027	
26	CÔNG TY VINASUN	Thuê vị trí đậu xe taxi	01/12/2022	31/12/2023	Nhà thầu đã gửi công văn và báo giá gia hạn dịch vụ (Giữ nguyên giá thuê chỗ đậu)

3.1 Dịch vụ Bảo vệ: CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ BẢO VỆ HÙNG LONG

Stt	Nội dung	Chi tiết
1	Số lượng nhân sự	-33 nhân sự: Ca sáng 17, Ca đêm 16
2	Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ	- Chất lượng dịch vụ cần cải thiện; - Cần training thêm về tác phong và ngôn phong của các nhân sự bảo vệ khi làm việc với cư dân, khách hàng - Cần kiểm soát ra vào bãi xe được đảm bảo hơn - Yêu cầu chấn chỉnh nhân sự ca đêm

3.2 Dịch vụ Vệ sinh: CÔNG TY CP CARE VIỆT NAM

Stt	Nội dung	Chi tiết
1	Số lượng nhân sự	- 26 nhân sự : Ca sáng 16, Ca chiều 10
2	Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ	<div><div>- Chất lượng dịch vụ cần cải thiện;</div><div>- Cần cải thiện nhiều trong công tác đảm bảo vệ sinh, nhân viên sử dụng điện thoại trong giờ làm việc</div><div>- Công tác vệ sinh không đạt, khu vực công cộng và hành lang tầng;</div><div>- Yêu cầu Giám sát cần thường xuyên kiểm tra công tác vệ sinh của nhân viên;</div><div>- Các khu vực tiện ích cần được đảm bảo vệ sinh.</div></div>

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

Stt	Nội dung	Chi tiết
1	Số lượng nhân sự	- 4 nhân sự
2	Đánh giá kết quả thực hiện dịch vụ	Các khu vực cảnh quan còn nhiều lá cây khô

3.4 Dịch vụ thu gom rác sinh hoạt: CÔNG TY CP MÔI TRƯỜNG XANH VIỆT NAM

Stt	Nội dung	Hoạt động
1	Thu gom rác sinh hoạt tại dự án The Vista	- Thực hiện thu gom vận chuyển rác sinh hoạt hàng ngày

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

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

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

Stt	Nội dung	Hoạt động
1	<div><div>-Gym:Có 3 nhân sự hồ bơi, 1 nhân sự ca gãy, 2 nhân sự sáng-chiều. Thời gian hoạt động từ 6AM-22PM Hàng tháng sẽ diễn tập cứu hộ cứu nạn hồ bơi</div><div>-Yoga:Có 2 nhân sự sáng-chiều.</div></div>	<div><div>- Kiểm soát các căn hộ đăng kí sử dụng tiện ích hồ bơi + gym</div><div>- Kiểm tra thiết bị phòng tập, kiểm soát nhà thầu vào sửa chữa</div><div>- Báo cáo hư hỏng cho các bộ phận xử lí</div></div>

	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.	<ul style="list-style-type: none">- Kiểm soát lượng hóa chất sử dụng, vệ sinh hồ bơi thường xuyên- Nhân viên hồ bơi thường xuyên sử dụng điện thoại trong giờ làm việc- Cần kiểm soát khách, cư dân sử dụng tiện ích
--	--	--

IV. Quản Lý Kỹ Thuật


CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM

4.1 CÔNG VIỆC TRONG THÁNG


A. CÁC CÔNG VIỆC THỰC HIỆN HÀNG NGÀY

I. Tổng hợp

1. Tổng hợp nhân sự (kỹ thuật)

STT	Nội dung	Số lượng	Ghi chú
1	Nhân sự cung cấp theo HD	15	
2	NS nghỉ phép trong tháng	07	Ngô Chí Hào, Trần Ngọc Vinh Quang, Đoàn Văn Hùng, Đào Ngọc Thuởng, Hoàng Đức Trọng, Nguyễn Bá Tiên, Nguyễn Lưu Hữu Phước.
3	Thay đổi nhân sự trong tháng	00	
4	Bảng phân trực /chăm công trong tháng	01	 The Vista-Roster tháng 06 final.2024.xls
5	Đề xuất		

2. Tổng hợp công việc



STT	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
1	Tổng số	342	 The Vista AP Defect list - Tháng 6.xlsx
2	Hoàn thành	342	
3	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục	00	


3. Tổng hợp Defect Công cộng & Căn hộ

STT	Mô tả	Số lượng	Ghi chú
Lỗi khiếm khuyết Công Cộng		178	<i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT (nếu có)</i>
1	Hoàn thành	178	
2	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý	0/0	
Đề Xuất Cải Tiến		0	
1	Thực hiện	0	
2	Chưa thực hiện	0	
Lỗi khiếm khuyết Căn Hộ Theo Vận Hành:		164	<i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT (nếu có).</i>
1	Hoàn thành	164	
2	Chưa hoàn thành/ Còn tiếp tục xử lý	0/0	

1. Tổng hợp sự cố trong tháng

STT	Ngày	Thời gian	Vị trí/Căn hộ	Nội dung sự việc	Hình ảnh	Ghi chú
1	09/06/2024	23h00	Phòng bơm cấp nước sinh hoạt P1-T4	Vào lúc 23h00 BPKT ghi nhận tình trạng bơm cấp nước sinh hoạt cho bồn tầng mái tháp 5 bơm không hoạt động Auto. BPKT thực hiện kiểm tra van điện cụm ống góp cấp bồn tầng mái tháp 5 kiểm tra tủ điện bơm không Auto BPKT đã thực hiện bơm Man cho tháp 05 để cung cấp nước lại cho cư dân sử dụng và báo nhà thầu kiểm tra lại tủ điều khiển bơm 3 tháp trên.		

STT	Ngày	Thời gian	Vị trí/Căn hộ	Nội dung sự việc	Hình ảnh	Ghi chú
2	10/06/2024	09h15	Phòng bơm cấp nước sinh hoạt P1-T4	Vào lúc 09h15 BPKT ghi nhận tình trạng bơm cấp nước sinh hoạt cho bồn tầng mái tháp 4 bơm hoạt động nhưng nước lên bồn yếu. BPKT thực hiện tháo kiểm tra van điện cụm ống góp cấp bồn tầng mái tháp 4 kiểm tra ghi nhận van điện cho tháp 4 bị gãy cốt van nên van không mở được, không cấp nước được cho bồn tầng mái dẫn đến mất nước, BPKT sau đó thực hiện thay thế tạm bằng van cơ để cấp nước cho bồn tầng mái tháp 4 để đảm bảo cung cấp nước sinh hoạt cho cư dân tháp 4 lúc 12h30 cùng ngày. Hiện tại đang vận hành đóng mở Van bằng tay trong thời gian chờ được phê duyệt mua van mới.	 	
3	10/06/2024	11h00	Phòng máy phát điện P1	Ngày 10/06/2024 vào lúc 11h00 xảy ra sự cố mất lưới điện EVN khu vực An Phú trong đó có tòa nhà The Vista nguyên nhân do sự cố lưới cung cấp điện khu vực thành phố Thủ Đức bị sự cố làm gián đoạn cung cấp điện. Hệ thống MPĐ dự phòng hoạt động đảm bảo cung cấp điện cho cư dân tòa nhà đến 11h10 có điện lưới lại cho tòa nhà hệ thống MPĐ dừng hoạt động.		

STT	Ngày	Thời gian	Vị trí/Căn hộ	Nội dung sự việc	Hình ảnh	Ghi chú
5	25/06/2024	09h00	Tầng G giữa tháp 1 và 2	<p>Ngày 25/06/2024 BPKT ghi nhận tình trạng thấm xuống thang cuốn TTTM Oxygen do mưa lớn từ các hồ ga của tòa nhà tại tầng G, BPKT sau đó tiến hành nạo vét bùn trong các mương thoát tầng G giữa tháp 1-2 và lót thêm các lớp vải địa cho các ,mương thoát khu vực giữa tháp 1-2. Đang tiếp tục theo dõi thêm tình trạng thấm trên.</p> <p>Hiện tại đang có 01 khu vực bãi cỏ thấm xuống TTTM Oxygen, BQLTN đang tìm phương án xử lý.</p>		

2. Tổng hợp các tờ trình đã trình trong tháng

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

I. Thống kê công việc trong tháng

NHẬT KÝ KỸ THUẬT THÁNG 06 NĂM 2024							
STT	Nội Dung Công Việc	Khu vực	Định kỳ	Phát sinh	Hoàn thành	Tồn đọng	Ghi Chú
I. CÔNG CỘNG							
1	Checklist định kỳ hệ thống	Công cộng	68	0	68	0	
2	Bảo trì bảo dưỡng định kỳ	Công cộng	3	0	3	0	
3	Ghi chỉ số điện nước	Công cộng	22	0	22	0	
4	Hệ thống điện trung tâm (MSB, Busway, tủ phân phối...)	Công cộng	1	0	1	0	
5	Hệ thống chiếu sáng công cộng/ biển bảng	Công cộng	1	19	20	0	
6	Hệ thống Máy phát điện	Công cộng	1	2	3	0	

7	Hệ thống điện nhẹ (Loa PA, Camera, Access Control, internet,...)	Công cộng	0	3	<u>3</u>	0	
8	Hệ thống PCCC	Công cộng	15	1	<u>16</u>	0	
9	Hệ thống thoát nước và XLNT	Công cộng	0	0	<u>0</u>	0	
10	Hệ Thống cấp nước	Công cộng	0	8	<u>8</u>	0	
11	Hạ tầng cơ sở (Cửa, khóa, tường, trần, sàn,...)	Công cộng	0	24	<u>23</u>	1	
12	Hệ thống Car-Parking (Cài đặt/chỉnh sửa thẻ xe, xử lý sự cố,...).	Công cộng	0	1	<u>5</u>	-4	
13	Hệ thống Thang máy	Công cộng	0	4	<u>3</u>	1	
14	Hệ thống Máy lạnh	Công cộng	0	0	<u>0</u>	0	
15	Hệ thống Thông gió	Công cộng	0	3	<u>3</u>	0	
16	Hệ thống Hồ bơi	Công cộng	1	11	<u>10</u>	2	
17	Hệ thống Hồ cá Koi	Công cộng	18	2	<u>20</u>	0	
18	Hệ thống Hồ tiểu cảnh, Thác 18M	Công cộng	1	0	<u>1</u>	0	
19	Thiết bị công cụ phục vụ chung (WC, VP, vui chơi trẻ em, gym, thư viện..)	Công cộng	1	1	<u>2</u>	0	
20	Khác	Công cộng	81	70	<u>149</u>	2	
Tổng cộng:			<u>213</u>	<u>149</u>	<u>360</u>	<u>2</u>	
II. HỖ TRỢ CƯ DÂN							
1	Kiểm tra nhật	Căn hộ		4	<u>3</u>	1	
2	PCCC (Tín hiệu báo cháy,...)	Căn hộ		2	<u>2</u>	0	
3	Mạng (internet, TV,...)	Căn hộ		0	<u>0</u>	0	
4	Chiếu sáng	Căn hộ		6	<u>6</u>	0	
5	Điều hòa không khí	Căn hộ		4	<u>4</u>	0	
6	Kiểm tra nước và thiết bị nước	Căn hộ		24	<u>24</u>	0	
7	Kiểm tra điện và thiết bị điện	Căn hộ		14	<u>13</u>	1	
8	Intercom/ Thẻ từ	Căn hộ		15	<u>14</u>	1	
9	Hệ cửa, thiết bị cửa	Căn hộ		3	<u>3</u>	0	
10	Tường/ Vách/ Trần/ Sàn (Nứt/ Thấm/ Sơn)	Căn hộ		28	<u>28</u>	0	
11	Chốt chỉ số điện nước	Căn hộ		6	<u>6</u>	0	
12	Khác	Căn hộ		10	<u>10</u>	0	
Tổng cộng:				116	113	3	
TOTAL = (I + II)			213	265	473	5	

B. CÁC CÔNG VIỆC LIÊN QUAN HỆ THỐNG TRUNG TÂM

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
4.	Trung Thế (RMU-MBA)	

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết bảo hành từ nhà cung cấp thiết bị	<i>- BQT đã gửi công văn đề nghị CĐT hỗ trợ cung cấp lại hồ sơ bàn giao tài sản cho Điện lực.</i>
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu chuyên nghiệp	
3	Thuộc trách nhiệm quản lý của: Điện lực. - Ngày 20/06/2024 Điện Lực Thủ Đức đo độ phóng điện (PD) các tủ RMU phòng trung thế 22KV theo kế hoạch định kỳ hàng quý.	
4	Công tác thực hiện: - Kiểm tra checklist hàng ngày	<i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến EVN (nếu có)</i>
5	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Hệ thống hoạt động bình thường	<i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến EVN (nếu có)</i>
5. Hệ Thống Điện Hạ Thế (MSB/ Bus Way/ Tủ Phân Phối, Chiếu Sáng ...)		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết thời hạn bảo hành	
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: - Hiện chưa ký hợp đồng với nhà thầu chuyên nghiệp	<i>- BPKT đang xúc tiến liên hệ và làm việc với 3 đơn vị IMS, Tam Phát, Nhật Hạ để khảo sát báo giá chi phí bảo trì bảo dưỡng năm 2024.</i> <i>BQT đề nghị dời sang năm 2024, sau khi ngân sách được thông qua.</i>
3	Thuộc trách nhiệm quản lý của: - (Chưa có hồ sơ xác định trách nhiệm quản lý)	<i>- Đề xuất CĐT/BQT cung cấp thông tin Biên Bản Bàn Giao giữa CĐT/BQT và EVN- Điện lực TP. Thủ Đức.</i> <i>BQT đã gửi công văn đề nghị CĐT hỗ trợ cung cấp lại hồ sơ bàn giao tài sản cho Điện lực.</i>
4	Công tác thực hiện: - Kiểm tra checklist hàng ngày - Ngày 18/06/2024 nhà thầu Tam Phát đối tác Điện Lực Thủ Đức tiến hành lắp bộ theo dõi	<i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT/EVN (nếu có)</i>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<p>điện áp phía sau MBA 1 từ tủ MSB1 để theo dõi tình trạng nhấp nháy điện áp của MBA1. Sau khi theo dõi từ ngày 18-21/06/2024 không ghi nhận tình trạng nhấp điện áp của MBA1</p> <p>- Ngày 21/06/2024 Nhà thầu Tam Phát tiến hành tháo bộ bảo vệ điện áp model Broyce Control M3PRC/S để kiểm tra tình trạng hoạt động, sau khi kiểm tra nhà thầu xác định bộ bảo vệ điện áp hư hỏng phần bảo vệ điện áp cao và đề xuất thay thế để đảm bảo vận hành.</p>	
5	<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <p>- Hệ thống hoạt động bình thường</p>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)</p>
6	<p>Trục Busway:</p> <p>- Hệ thống hoạt động bình thường</p>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)</p>
7	<p>Tủ phân phối, Tủ điện tầng:</p> <p>- Hệ thống hoạt động bình thường.</p>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT/ EVN (nếu có)</p>
8	<p>Chiếu sáng hành lang, đèn Exit, đèn Emergency:</p> <ul style="list-style-type: none">• Hệ thống chiếu sáng hành lang tòa nhà <p>- Ngày 01 đến 30/06/2024 KT thay 01 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 00 đèn led 9w cho hành lang Tháp T1.</p> <p>- Ngày 01 đến 30/06/2024 KT thay 04 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 11 đèn Led 9w cho hành lang Tháp T2</p> <p>- Ngày 01 đến 30/06/2024 KT thay 04 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 02 đèn Led 9w cho hành lang Tháp T3</p> <p>- Ngày 01 đến 30/06/2024 KT thay 01 đèn chiếu sáng âm trần 15w, 01 đèn led 9w cho hành lang Tháp T4</p> <p>- Ngày 01 đến 30/06/2024 KT thay 01 đèn</p>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT (nếu có)</p>

STT	NỘI DUNG (Mô tả hoặc kèm hình ảnh)	Ý KIẾN – ĐỀ XUẤT
	<p>chiếu sáng âm trần 15w, 00 đèn Led 9w cho hành lang Tháp T5</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thay đèn ram dốc P2 lên M : 01 đèn 1,2m - Hệ thống chiếu sáng hoạt động bình thường <p>• Hệ thống đèn chiếu sáng sự cố Exit – Emergency</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Ngày 08/06/2024 BPKT thực hiện kiểm tra Đèn chiếu sáng sự cố hành lang ghi nhận hư hỏng 25 đèn và 29 đèn exit hành lang 	
6. Máy phát điện (MPĐ)		
	<p>Thời hạn bảo hành:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đã hết thời hạn bảo hành 	
	<p>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hiện tại đã ký hợp đồng với nhà thầu DP-Consunting thời hạn hợp đồng. Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 	
	<p>Công tác thực hiện:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<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>
	<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ngày 03/04/2024 lúc 19h40 trong quá trình kiểm tra check list hệ thống MPĐ, BPKT ghi nhận MPĐ số 02 bị xì gioăng kim phun dầu dây A sau bơm cao áp, tiến hành off MPĐ số 2 và khóa van dầu liên hệ nhà thầu DP kiểm tra đánh giá hư hỏng MPĐ 02. Sau khi nhà thầu DP kiểm tra ghi 	<p>Đề xuất BQT:</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> <p>BPKT đã lấy báo giá trình BQT phê duyệt chi</p>

<p>nhận toàn bộ kim phun dầu của MPĐ số 02 có hiện tượng rò rỉ dầu, BPKT đã lấy báo giá trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa để đảm bảo vận hành hệ thống khi có sự cố.</p> <ul style="list-style-type: none">- Ngày 04/05/2024 trong quá trình kiểm tra check list hệ thống MPĐ, BPKT ghi nhận màn hình điều khiển MPĐ số 02 không hiển thị qua kiểm tra ghi nhận bộ sạc cho acquy không ổn định sau đó KT off CB cấp nguồn bộ sạc liên hệ nhà thầu DP kiểm tra. Nhà thầu DP kiểm tra do bộ sạc bị hư nên dòng sạc không ổn định làm mất nguồn màn hình điều khiển đề xuất thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống- Ngày 06/06/2024 nhà thầu DP tiến hành bảo trì hệ thống máy phát điện dự phòng tại tòa nhà theo kế hoạch và thông báo trước đó đã gửi BQL- Ngày 17/06/2024 nhà thầu DP tiến hành thay gioăng kim phun cho MPĐ số 02 theo HĐ đã ký trước đó với BQT, sau khi thay xong KT BQL cùng nhà thầu chạy MPĐ để kiểm tra ghi nhận MPĐ 02 không có hiện tượng rò rỉ dầu.- Ngày 18/06/2024 nhà thầu DP thay bộ sạc acquy cho MPĐ số 02 sau khi thay xong KT BQL và nhà thầu đã kiểm tra tình trạng bộ sạc hoạt động ổn định.- Ngày 10/06/2024 vào lúc 11h00 xảy ra sự cố mất lưới điện EVN khu vực An Phú trong đó có tòa nhà The Vista nguyên nhân do sự cố lưới điện khu vực Thủ Đức bị sự cố làm gián đoạn cung cấp điện, Hệ thống MPĐ dự phòng hoạt động đảm bảo cung cấp điện cho cư dân tòa nhà đến 11h10 Điện lực Thủ Đức chuyển lưới lại cho tòa nhà hệ thống MPĐ dừng hoạt động.- Số lượng dầu tiêu hao trong tháng cho 03 máy phát điện:<ul style="list-style-type: none">- 424lít- Tổng lượng dầu còn lại tính đến ngày 30/06/2024 là 11.356 lít• Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 100% tải (ước tính):	<p><i>phí sửa chữa để đảm bảo vận hành hệ thống khi có sự cố.</i></p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> - 08 Giờ/máy đối với máy 2000KVA • Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 75% tải (ước tính): - 11 Giờ/máy đối với máy 2000KVA • Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 50% tải (ước tính): - 17 Giờ/máy đối với máy 2000KVA • Số giờ máy hoạt động với lượng dầu hiện tại với 25% tải (ước tính): - 34 Giờ/máy đối với máy 2000KVA • Hệ thống Máy phát điện hoạt động ổn định (3/3 máy hoạt động bình thường), Hệ thống 3 MPĐ hòa đồng bộ với nhau cung cấp tải cho khu vực Công cộng và căn hộ The Vista • THÔNG SỐ THAM KHẢO MÁY 2000 KVA: (Căn cứ catalog máy phát MTU) <ul style="list-style-type: none"> 25% tải = 101 lít/giờ/máy 50% tải = 201 lít/giờ/máy 75% tải = 302 lít/giờ/máy 100% tải = 403 lít/giờ/máy 	
7. Thang Máy Khách – Thang Hàng.	
Thời hạn bảo hành: <ul style="list-style-type: none"> - Đã hết thời hạn bảo hành 	
Thời hạn hợp đồng bảo trì: <ul style="list-style-type: none"> - Đã ký hợp đồng bảo trì với nhà thầu Schindler: Thời hạn hợp đồng từ ngày 01/04/2024 đến 31/03/2027 	
Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: <p>Tháp T1:</p> <p>1. Thang PL1 (L1):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ngày 13, 14, 15/06/2024 Schindler và nhà thầu phụ thay mới 02 bac đạn và gia công lại cốt pully đối trọng => Schindler thực hiện 	<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 (nếu có).

<p>kiểm tra tổng quát lại thang, kiểm tra lại tiếng ồn pully đối trọng chạy thử thang và đưa thang hoạt động lại.</p> <p>Tháp T4:</p> <p>2. Thang PL12 (L1):</p> <ul style="list-style-type: none">- Ngày 14/06/2024 BPKT nhận thông tin thang dừng hoạt động tầng P3. BPKT đã liên hệ Schindler kiểm tra thang, Schindler kiểm tra nguồn, kiểm tra tủ điều khiển thang báo lỗi mất vị trí 50, kiểm tra ALsis => Schindler khởi động lại thang cho thang học lại và cho thang hoạt động lại <p>3. Thang PL10 (L3):</p> <ul style="list-style-type: none">- Ngày 02/06/2024 Schindler và nhà thầu phụ thay thế ngăn ngừa 02 bạc đạn 03 cuộn thắng cho máy kéo => Schindler thực hiện kiểm tra tổng quát lại thang, kiểm tra lại tiếng ồn máy kéo chạy thử thang và đưa thang hoạt động lại. <p>4. Thang PL10 (L3):</p> <ul style="list-style-type: none">- Ngày 17, 18/06/2024 Schindler và nhà thầu phụ thay thế ngăn ngừa 04 bạc đạn pully đối trọng => Schindler thực hiện kiểm tra tổng quát lại thang, kiểm tra lại tiếng ồn pully đối trọng chạy thử thang và đưa thang hoạt động lại.	
<p>Bảo trì định kỳ hệ thống thang máy tháng 07/2024: Từ ngày 01/07 đến 12/07/2024</p> <ul style="list-style-type: none">- Bảo trì định kỳ thang máy L1,L2, L3, L4 tháp T1 các ngày 01, 02, 04/07/2024- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4, tháp T2 các ngày 02, 03, 04/07/2024- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T3 các ngày 10, 11, 12/07/2024- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T4 các ngày 05, 08, 10/07/2024- Bảo trì định kỳ thang máy L1, L2, L3, L4 tháp T5 các ngày 08, 08, 11/07/2024- Bảo trì thang máy Office PL28 ngày	

<div>12/07/2024</div> <div><ul style="list-style-type: none">- Bảo trì và thay vật tư ngăn ngừa tháng 6:- Ngày 03-04/07 Schindler thực hiện thay thế ngăn ngừa bạc đạn đầu cabin thang L2 tháp 3 do có tiếng kêu ồn- Ngày 03/06 Schindler thực hiện thay thế vật tư ngăn ngừa 02 bạc đạn 6003 cho pully căng cáp bộ chống vượt tốc thang L1-T1 để đảm bảo thang hoạt động an toàn cho cư dân tòa nhà khi di chuyển- Ngày 03/06 Schindler thực hiện thay thế vật tư ngăn ngừa 1 boar Londyio tầng 11 (bo quản lý tín hiệu gọi ngoài tầng) cho thang L3-T1 để đảm bảo an toàn cho cư dân tòa nhà khi di chuyển- Ngày 07/06 Schindler thay 01 bộ nguồn 24VDC cho biến tần thang L1-T2- Ngày 07/06 Schindler thay 02 bình acquy 12V40Ah cho tủ dự phòng nguồn quạt đèn khi thang máy bị mất điện cho thang L3-T4 và 01 bộ gọi điện thoại khẩn cấp cho thang L3-T4- Ngày 12/06 Schindler thay mới 02 quạt biến tần cho thang L2-T4</div>	
8. Hệ thống Báo cháy	
Thời hạn bảo hành: <div><ul style="list-style-type: none">- Đã hết thời hạn bảo hành từ nhà thầu</div>	
Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: <div><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</div>	
Công tác thực hiện: <div><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</div>	<div><ul style="list-style-type: none">- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến nhà thầu/BQT- BPKT đã làm Hợp đồng với nhà thầu sau khi BQT phê duyệt chi phí mua thay thế thiết bị báo cháy.</div>
Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: <div><ul style="list-style-type: none">- Ngày 19/12 BPKT ghi nhận màn hình hiển thị của tủ báo cháy trung tâm số 2 mã CPU-3030D bị hư</div>	<div><ul style="list-style-type: none">- Trong đợt bảo trì tháng 12 kết thúc nhà thầu đã thống kê các hạng mục hư hỏng sau bảo trì</div>

hỏng đến 1/3 màn hình nên không thể kiểm tra được lỗi của tủ cũng như kiểm tra địa chỉ đầu báo cháy mỗi khi tòa nhà có tín hiệu báo cháy. Ảnh hưởng đến công tác an ninh an toàn PCCC.

- Hiện tại 2 tủ báo cháy trung tâm tại phòng FCC tồn đọng 172 lỗi trouble lỗi liên quan đến thiết bị và khác trong đó tủ số 1 có 86 lỗi, tủ số 2 có 86 lỗi.
- Trong đợt bảo trì Quý 4/2023 của nhà thầu Anh Nguyên ghi nhận còn 53 lỗi liên quan thiết bị đầu báo, 21 lỗi liên quan thiết bị giám sát, tủ nguồn chuông phụ, role... BPKT đang liên hệ các đơn vị cung cấp lấy báo giá thay thế thiết bị trình BQT phê duyệt để đảm bảo vận hành.
- Trong tháng 06/2024 xảy ra 04 lần báo cháy trong đó 02 lần xảy ra ở khu vực công cộng hành lang thang máy các tháp, 02 lần xảy ra trong căn hộ, nguyên nhân do nấu ăn và đầu báo bám bụi BPKT và BV đã kiểm tra vệ sinh đầu báo, reset hệ thống, không có thiệt hại phát sinh.
- BPKT thực hiện lấy báo giá thay tủ nguồn chuông phụ tháp T1 và T4 theo báo cáo hư hỏng sau bảo trì của nhà thầu Anh Nguyên đã được đơn vị quản lý trước đó thay tạm bằng bộ nguồn không có chức năng lưu điện khi có sự cố xảy ra trong tòa nhà ảnh hưởng rủi ro liên quan đến pháp luật. Hiện tại đang tìm NCC khác do NCC được chọn theo báo giá không hợp tác ký HĐ 03 bên, BPKT trình BQT phê duyệt chọn NCC khác để mua thiết bị thay thế đảm bảo vận hành. Ngày 23/02 trong cuộc họp tuần BOC đã thông qua chọn NCC có báo giá thứ 02 để thực hiện HĐ mua bán thiết bị. Hiện tại đang hoàn thiện hồ sơ thanh toán để NCC giao hàng.
- Ngày 20/04/2024 BPKT ghi nhận tủ nguồn chuông phụ hệ thống báo cháy tại P3-T4 bị hư hỏng đã báo nhà thầu Anh Nguyên kiểm tra do boar nguồn không xuất được nguồn 24VDC cho hệ thống chuông còi. BPKT đang tìm báo giá trình BQT phê duyệt chi phí thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống báo cháy tại tòa nhà.

để BQL trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa.

<ul style="list-style-type: none">- Ngày 19/05/2024 BQLTN đã thực hiện tờ trình mua thiết bị hư hỏng của hệ thống báo cháy và trình BQT phê duyệt theo quy định. Hiện tại ngày 27/05/2024 BQL đã hoàn thiện HĐ mua bán thiết bị với nhà thầu trình ký các bên theo quy định hiện tại đang trình ký CBRE.- Ngày 10-29/06/2024 nhà thầu Anh Nguyên thực hiện bảo trì, bảo dưỡng thiết bị đầu báo cháy trong căn hộ của 05 tháp theo lịch đã được gửi cho BQLTN và cư dân trước đó.- Ngày 29/06/2024 BPKT phối hợp cùng bảo vệ thực hiện tập huấn PCCC tại tòa nhà phí sau tháp 5 giáp đường 13 => Kết quả hệ thống hoạt động bình thường tại thời điểm kiểm tra.	
9. Hệ thống Chữa cháy	
Thời hạn bảo hành: - Đã hết bảo hành.	
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	 <i>- BPKT đang xúc tiến liên hệ nhà thầu Thiên Ân, Trường Nguyên để thực hiện khảo sát báo giá bảo trì đối với hệ thống bao gồm hệ thống bơm, valve và hệ thống quạt.</i>
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.	 <i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</i> <i>-BPKT liên hệ nhà thầu lấy báo giá thay thế các thiết bị hư hỏng trình BQT phê duyệt thay thế để đảm bảo vận hành.</i>
Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: - Ngày 16/01/2024 trong quá trình kiểm tra hệ thống bơm chữa cháy Drencher, Spinkler tầng P1, T4, BPKT ghi nhận qua hệ thống BMS bơm điện hệ thống chữa cháy Spinkler chạy qua kiểm tra thực tế ghi nhận do hư hỏng công tắc áp suất của bơm bù áp	

<p>chữa cháy nên không kích hoạt bơm bù chạy khi áp trong đường ống bị giảm. BPKT đã liên hệ nhà thầu lấy báo giá trình BQT phê duyệt thay thế để đảm bảo vận hành</p> <p>- Ngày 23/01/2024 BPKT tiến hành kiểm tra định kỳ hệ thống bơm chữa cháy Spinkler, vách tường tầng mái các tháp ghi nhận tháp 03 hư hỏng 01 công tắc áp suất của hệ thống bơm chữa cháy vách tường. BPKT liên hệ nhà thầu lấy báo giá trình BQT phê duyệt thay thế thiết bị hư hỏng để đảm bảo vận hành ổn định hệ thống.</p> <p>- Ngày 27/02 BPKT thực hiện đề xuất BQT phê duyệt chi phí mua 02 công tắc áp suất cho hệ thống bơm chữa cháy tầng mái tháp T3 và phòng bơm chữa cháy tầng P1 tháp 4. Ngày 16/04 BPKT đã gửi NCC file HĐ đã trình ký đủ 03 bên và tiến hành thủ tục thanh toán theo HĐ.</p> <p>- Ngày 01, 08, 15, 22, 29/06/ 2024 BPKT thực hiện kiểm tra không tải hệ thống bơm chữa cháy khối đế và tầng mái các tháp theo kế hoạch.</p> <p>- Hệ thống hoạt động auto bình thường.</p>	
10. Hệ thống loa thông báo công cộng (PA)	
<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>- Đã hết hạn bảo hành và chưa có nhà thầu bảo trì chuyên nghiệp</p>	<p>- BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát (DHP) kiểm tra báo giá bảo trì hệ thống PA.</p>
<p>Công tác thực hiện:</p> <p>- Checklist kiểm tra hệ thống hàng ngày.</p> <p>- Kiểm tra phát thông báo hàng tuần</p>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</p>
<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <p>- Ngày 15/07/2023 nhà thầu Duy hòa Phát kiểm tra ghi nhận lỗi bộ Controller Bosch của hệ thống PA công cộng.</p> <p>- Ngày 15/07/2023 nhà thầu Duy hòa Phát kiểm tra ghi nhận lỗi của hệ thống PA căn hộ.</p> <p>+ 2 bộ Amply lỗi nguồn 220 VAC</p>	<p>Đề xuất BQT:</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 từ nhà thầu DHP và trình BQT phê duyệt sửa chữa để hệ thống hoạt động ổn định khi có sự cố</p>

<div><div>+ 01 bộ Router Bosch đang báo lỗi</div><div>+ Bộ lưu điện UPS theo khuyến cáo từ nhà sản xuất sau 3 năm cần thay thế (2018)</div><div>- Ngày 19/09/2023 BPKT liên hệ nhà cung cấp hệ thống PA BOSCH vào kiểm tra báo giá hư hỏng hệ thống PA</div><div>- Ngày 29/02/2024 BPKT thực hiện kiểm tra hệ thống PA kết hợp hệ thống báo cháy của tòa nhà nhằm đánh giá hoạt động của hệ thống.</div><div>- Ngày 26/04/2024 BPKT đã gửi 03 báo giá hạng mục sửa chữa hệ thống PA của tòa nhà và mời đại diện BOC tham gia mở chào giá theo quy định.</div><div>- Ngày 19/05/2024 BQLTN đã thực hiện tờ trình sửa chữa hệ thống và trình BQT phê duyệt theo quy định.</div><div>- Hiện tại ngày 24/06/2024 BQL đã liên hệ nhà thầu DHP hoàn thiện HĐ trình ký các bên theo quy định.</div><div><div>➤ Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động bình thường.</div></div></div>	
<div>11. Hệ thống Camera an ninh (CCTV)</div>	
<div><div>Thời hạn bảo hành:</div><div>- Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu</div></div>	
<div><div>Công tác thực hiện:</div><div>- Theo dõi kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống và kiểm soát an ninh tòa nhà hàng ngày.</div></div>	<div>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</div>
<div><div>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</div><div><div>- Hiện tại ghi nhận hệ thống CCTV hư hỏng tổng số 29 camera các loại đã lâu. Hệ thống Camera của tòa nhà là hệ Anolog, công nghệ đã quá cũ nên tìm mua thiết bị rất khó khăn.</div><div>- Hiện tại có 02 đơn vị tham gia khảo sát hệ thống CCTV tại tòa nhà:</div><div>- Ngày 31/01/2024 đơn vị Hoàng Quân đã tham gia khảo sát cải tạo hệ thống camera tại tòa nhà</div></div></div>	<div>Đề xuất BQT:</div> <div>- BQT đã có chủ trương trình HNNCC 2024 đề xuất nâng cấp, thay toàn bộ HT Camera sang công nghệ IP hiện đại.</div>

<p>theo yêu cầu từ BQT</p> <p>- Ngày 29/02/2024 đơn vị Viễn thông Vina đã tham gia khảo sát cải tạo hệ thống camera tại tòa nhà theo yêu cầu từ BQT</p>	
12. Hệ thống Access (door access, video/audio-phone, door status ...)	
<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>- Đã hết hạn bảo hành từ nhà thầu</p>	<p>- BPKT đã liên hệ Duy Hòa Phát, Commax, kiểm tra, khảo sát, tư vấn cải tạo hệ thống báo giá bảo trì hệ thống.</p>
<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>	
<p>Công tác thực hiện:</p> <p>- Thực hiện kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống.</p>	
<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 tại các tầng hầm cài được thẻ nhưng khi quét thẻ không mở được cửa các vị trí P2-T1, P2-T2, P2-T3, M-T3, P2-T4, P1-T3, P1-T5</p> <p>+ Tầng G tháp T1 bị hư hỏng 01 bộ DRC 500 COMMAX hiện tại BPKT đã tháo ra và dán băng cảnh báo khu vực trên</p> <p>=> Không kiểm soát dữ liệu khi cài đặt và việc cài đặt tốn nhiều thời gian</p> <p>Vận hành hệ thống cửa an ninh Access khu tiện ích Gym, tennis, sauna,...:</p> <p>+ Có 8 Vị trí:</p> <ul style="list-style-type: none">- Thang máy kính (nóc thang)- Cửa GYM tầng G (Tủ P.BQL)- Sauna WC-G (Tủ PKT-T2)	<p><i>Đề xuất BQT:</i></p> <p>- BPKT đã báo cáo và liên hệ nhà thầu trình BQT phê duyệt sửa chữa, cải tạo để hệ thống hoạt động ổn định khi có sự cố. Hiện tại hạng mục cải tạo hệ thống Intercom, access control đang được thông báo công khai đến toàn thể cư dân tòa nhà</p>

<ul style="list-style-type: none">- Phòng GYM-P3 (Trong P.Yoga)- Thang gỗ sẫm (Gầm thang T2-P1)- Cửa bãi xe (Gần cột R9 T1-P2)- Cửa bãi xe (Gần cột I9 T2-P2)- Bãi xe ra Tennis (Gần cột Q8 T1-P3) <p>=> Không kiểm soát dữ liệu và việc cài đặt tốn nhiều thời gian. Hiện hệ thống đang hoạt động ổn định sau khi được BQT phê duyệt sửa chữa.</p> <p>Thẻ từ thang máy cao tầng (Pegasus)</p> <p>- 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.</p>	
13. Hệ thống kiểm soát xe (Auto-parking)	
<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>- Đã hết hạn bảo hành</p>	
<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>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</p>
<p>Công tác thực hiện:</p> <p>- Cài đặt thẻ, kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống</p> <p>- Cài thẻ từ xe máy cho cư dân -> Theo danh sách lễ tân gửi hằng ngày</p> <p>- Xử lý các thẻ bị lỗi không đi được xe</p> <p>-BPKT ghi nhận tình trạng hư hỏng của barie cổng ra / vào đường Giang Văn Minh. Hiện tại bộ đọc thẻ từ bị yếu không nhận xe và mở barie KT tạm thời reset máy tính để hệ thống hoạt động tạm thời.</p> <p>- Ngày 13/01/2024 sau khi có đủ 03 báo giá của nhà thầu đại diện BOC đã mở báo giá trước sự chứng kiến của Trưởng ban quản lý và kế toán đảm bảo tuân thủ quy chế tài chính của BQT về công tác sửa chữa, bảo trì hệ thống.</p> <p>- Ngày 02/02 /2024 đơn vị Megatech đã tham gia họp và thuyết minh hệ thống cùng BQT và BPKT</p>	

<p>theo báo giá đã được lựa chọn trước đó.</p> <p>- Hiện tại BPKT ghi nhận tình trạng mất kết nối từ máy tính chủ phòng sever xuống các máy tính công An Phú nên không thể đổ dữ liệu thẻ cho hệ thống được. Hiện tại BPKT đã khắc phục xong tình trạng mất kết nối trên.</p>	
<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <p>- Đến thời điểm hiện tại hệ thống hoạt động không ổn định. Do hệ thống đã được đầu tư hơn 10 năm và đã được cải tạo vào năm 2020 đến nay cũng đã được 4 năm và không được thực hiện bảo trì đầy đủ việc này dẫn đến phần mềm, phần cứng không được bảo trì theo khuyến cáo của nhà cung cấp thêm vào đó BPKT cũng không có đủ kỹ năng, chuyên môn để can thiệp vào phần mềm của hệ thống</p> <p>- Giải pháp tình thế hiện tại là BPKT sẽ cho reset máy tính, nguồn khi có thông tin barie không hoạt động bên cạnh đó cũng cho in danh sách thông tin đăng ký xe cho bảo vệ để hỗ trợ cư dân khi hệ thống bị lỗi.</p>	
14. Thông gió - Điều hòa không khí	
<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>- Đã hết hạn bảo hành</p>	<p>- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp</p>
<p>Công tác thực hiện:</p> <p>- Kiểm tra checklist hệ thống hàng ngày.</p>	
<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <p>Hiện tại hệ thống máy lạnh VRV hoạt động bình thường</p> <p>- HỆ THỐNG THÔNG GIÓ:</p> <p>- Hiện trạng hệ thống quạt hút mùi phòng rác, quạt tạo áp thang bộ các tháp hoạt động bình thường</p>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</p>
15. Hệ thống cấp thoát nước	
<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>- Đã hết thời hạn bảo hành.</p>	
<p>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</p>	<p>- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp</p>

<p>Công tác thực hiện:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</p>
<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <ul style="list-style-type: none">- Phòng bơm tầng mái tháp T3 hư 1 bơm tăng áp số 1 cho các căn hộ khu vực tầng áp mái. Hiện tại hệ thống chỉ hoạt động 1 bơm làm ảnh hưởng cấp nước cho các căn hộ khi sự cố xảy ra- Phòng bơm tầng mái tháp T4 hiện tại 02 bơm tăng áp khu vực các căn hộ tầng mái bị rò rỉ nước vị trí phốt bơm.- Phòng bơm tầng mái tháp T5 hư 1 bơm tăng áp cho các căn hộ khu vực tầng áp mái. Hiện tại hệ thống chỉ hoạt động 1 bơm làm ảnh hưởng cấp nước cho các căn hộ khi sự cố xảy ra- Ngày 23/10/2023 trong quá trình vận hành hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt vị trí phòng bơm tầng P1 tháp T4 cấp cho bồn nước sinh hoạt tầng mái cụm Tháp T3, T4, T5, BPKT phát hiện van điện từ số 02 bị chảy nước. BPKT kiểm tra nguyên nhân van điện từ số 02 bị chảy nước thân van, do làm việc đóng mở thời gian dài áp lực cao dẫn đến cốt vale bị mài mòn và chảy nước.- Ngày 20/12/2023 BPKT kiểm tra van cấp bể ngầm P1-T4 ghi nhận Bể số 02 van cấp thủy lực bị hư hỏng không ngắt nước khi đầy bể, BPKT đã kiểm tra nguyên nhân do hư hỏng Pilot van	<p>Đề xuất BQT</p> <p>- Hư hỏng 4 bơm tăng áp nước sinh hoạt tháp T3, T4, T5 BPKT đã liên hệ nhà thầu kiểm tra, báo giá trình BQT sửa chữa để đảm bảo vận hành.</p>

<p>và màng van bị gỉ sét sau nhiều năm vận hành. BPKT đã có báo cáo BQT, đang tìm nhà cung cấp báo giá để đề xuất thay mới.</p> <ul style="list-style-type: none">- Ngày 06/01/2024 BPKT tiến hành kiểm tra đánh giá tất cả các VGA của tòa nhà ghi nhận tình trạng hư hỏng của các VGA là 7/15 van hư hỏng không điều chỉnh được áp nước sinh hoạt và 1 số do hư Pilot van. BPKT đã có báo cáo BQT, đang tìm nhà cung cấp báo giá để đề xuất thay mới.- Ngày 05/06 BPKT tiến hành kiểm tra motor bơm sinh hoạt cụm bơm tháp 3, 4, 5 bị Trip, qua kiểm tra guồng cánh bơm có tiếng ồn nghi do bạc đạn, BPKT sau đó đã tháo guồng bơm và cảo bạc đạn ra kiểm tra nguyên nhân ồn do hư bạc đạn báo cáo BQT phê duyệt chi phí mua bạc đạn thay thế để đảm bảo vận hành hệ thống cung cấp nước.- Ngày 10/06/2024 BPKT kiểm tra ghi nhận van điện từ tại phòng bơm cấp nước P1-T4 cho cụm tháp 3, 4, 5 kiểm tra van điện từ cụm bơm tháp 4 phát hiện van điện bị hư hỏng, gãy cốt van. Ngay sau đó BPKT đã xuất kho 01 van dự phòng khác (loại vận hành bằng tay) để thay thế van hư hỏng và cấp nước lại cho cư dân tháp 4. Hiện tại đang cấp nước cho tháp T4 vận hành đóng mở van bằng tay.-<ul style="list-style-type: none">➤ Hệ thống đang hoạt động với hiện trạng một số bơm và thiết bị hư hỏng nêu trên.➤ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC.<ul style="list-style-type: none">- Hiện trạng các đường mương thoát nước giữa tháp 1 và tháp 2 bị thấm xuống khu vực TTTM Oxygen khu vực thang cuốn P3, BPKT đã kiểm tra ghi nhận do nước trong đường mương thoát chậm, BPKT đã thực hiện dọn bùn trong lòng mương và lót vải địa các vị trí thoát trên và theo dõi tình trạng trên.- Ngày 25/06/2024 BQL ghi nhận tình trạng thấm xuống TTTM Oxygen sau khi tiếp	
---	--

	<p>nhận thông tin BPKT thực hiện nạo vét các mương thoát xung quanh và lót vải địa khu vực trên.</p> <ul style="list-style-type: none">- Hiện tại đang có 01 khu vực bãi cỏ thấm xuống TTTM Oxygen, BQLTN đang tìm phương án xử lý.	
16. Hệ Thống xử lý nước thải		
1	Thời hạn bảo hành: - Đã hết thời hạn bảo hành	
2	Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp: Từ 30/09/2023 đến 30/09/2024	<i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết báo nhà thầu và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</i>
3	Công tác thực hiện: <ul style="list-style-type: none">- Theo dõi nhà thầu vận hành hệ thống hàng ngày.- Kiểm tra check list hệ thống hàng ngày.	
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng: Hiện tại hệ thống hoạt động bình thường.	Đề xuất BQT <i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết báo nhà thầu và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT.</i>
17. 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: <ul style="list-style-type: none">- BQT đã ký hợp đồng vận hành hồ bơi với nhà thầu Lê Gia,	
3	Công tác thực hiện: <ul style="list-style-type: none">- Theo dõi/ Giám sát hỗ trợ nhà thầu Lê Gia vận hành hệ thống đảm bảo chất lượng nước hồ bơi.- Kiểm tra check list hệ thống hồ bơi hàng ngày	<i>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</i>
4	Đánh giá tình trạng hoạt động trong	Đề xuất BQT:

	<p>tháng:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bơm lọc số 2 bị hư guồng cánh của bơm.- Bình lọc cát hồ bơi ghi nhận hư hỏng 04 bình bị xì nước vị trí thân bình từ Nozomi bàn giao.- Ngày 16 và 17 /01/2024 qua kiểm tra tình trạng nước khu vực công cộng tầng cao, BQLTN đã phát hiện tình trạng thấm từ hồ bơi Family ra đường ống thoát nước hạ tầng của tòa nhà, nguyên nhân do đường ống cấp nước cho hồ Family bị các rễ cây cọ ăn sâu làm bể đường ống cấp gây nên tình trạng trên. Ngoài ra, đang nghi ngờ rễ cây làm nứt, gây thấm thành hồ bơi. Đề xuất đơn vị chuyên môn khảo sát, đánh giá và có phương án khắc phục.- Hiện tại đã có 02 đơn vị tham gia khảo sát hư hỏng và đưa ra phương án xử lý sửa chữa, thay thế các hư hỏng của hệ thống lọc hồ bơi- Ngày 17/03/2024 BPKT ghi nhận 01 bồn lọc của hệ thống lọc hồ bơi bị xì gây tràn nước xuống P3 và tầng M, BPKT đã phối hợp cùng Care thực hiện cào nước để tránh gây trơn, trượt cho cư dân khi đi qua khu vực trên và báo cáo BQT về hư hỏng trên. Hiện tại hệ thống hoạt động 5/10 bồn lọc. <p>=> Các hạng mục hư hỏng này tồn đọng từ lúc nhận bàn giao từ Nozomi. Hiện tại hệ thống vẫn đang hoạt động</p> <ul style="list-style-type: none">- BPKT đã lấy đủ 03 báo giá thay thế 05 bình lọc hồ bơi và mời đại diện BOC tham gia mở chào giá theo quy định và tiến hành trình thay thế hư hỏng để đảm bảo vận hành hệ thống. <p>➤ Hoạt động bình thường với những hư hỏng trên đến thời điểm hiện tại</p>	<p>- BPKT đã liên hệ nhà cung cấp lấy báo giá lấy báo giá của nhà thầu và trình BQT phê duyệt thay thế hư hỏng của guồng lọc và bộ lọc hồ bơi</p>
18. Hệ thống Hồ cá, tiểu cảnh		
1	<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>Đã hết thời hạn bảo hành</p>	
2	<p>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</p>	

	<p>- BQT đã ký hợp đồng vận hành hồ cá koi với nhà thầu Khang Gia.</p>	
3	<p>Công tác thực hiện:</p> <p>- Theo dõi/ Giám sát hỗ trợ nhà thầu Khang Gia vận hành hệ thống lọc hồ cá koi đảm bảo chất lượng nước hồ cá.</p> <p>- Kiểm tra check list hệ thống hồ cá koi hàng ngày</p>	<p>- Trong quá trình vận hành sẽ theo dõi, kiểm tra, cập nhật lỗi khiếm khuyết và có ý kiến đề xuất gửi đến BQT</p>
4	<p>Đánh giá tình trạng hoạt động trong tháng:</p> <p>- Bình lọc cát hồ cá koi ghi nhận thiếu 01 bình từ khi Nozomi bàn giao.</p> <p>- Hệ thống bơm lọc hồ tiểu cảnh tháp 3,4,5 hư hỏng 01 motor bơm bị chạm vỏ. Ngày 13/03 BPKT liên hệ nhà thầu kiểm tra báo giá sửa chữa trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa để đảm bảo vận hành.</p> <p>- Hệ thống bơm lọc hồ tiểu cảnh tầng 17 tháp 01 bị tháo nguồn motor bơm, hồ tiểu cảnh bị thấm xuống căn hộ tầng 16. Hiện tại hồ đã không sử dụng từ trước khi đơn vị Nozomi bàn giao cho CBRE vận hành.BPKT liên hệ nhà thầu khảo sát báo giá sửa chữa hạng mục trên trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa để đảm bảo vận hành.</p> <p>- Ngày 06/06/2024 nhà thầu Gia Hưng đã thay thế 01 bình lọc hồ cá koi bị hư hỏng sau khi được BQT phê duyệt sửa chữa thay thế bình lọc hư hỏng trên.</p> <p>=> Các hạng mục hư hỏng này tồn đọng từ lúc nhận bàn giao từ Nozomi. Hiện tại hệ thống vẫn đang hoạt động</p> <p>➤ Hoạt động bình thường đến thời điểm hiện tại</p>	<p>Đề xuất BQT:</p> <p>- BPKT đã liên hệ nhà cung cấp lấy báo giá lấy báo giá của nhà thầu và trình BQT phê duyệt thay thế hư hỏng của bộ lọc hồ cá koi</p>
19. Hệ thống TICC		
1	<p>Thời hạn bảo hành:</p> <p>Đã hết thời hạn bảo hành</p>	
2	<p>Hợp đồng bảo trì/vận hành với Nhà thầu chuyên nghiệp:</p>	<p>- Chưa có đơn vị bảo trì chuyên nghiệp</p>

3	Công tác thực hiện: - Theo dõi/ Giám sát hỗ trợ cư dân sử dụng - Kiểm tra theo dõi 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: - Hiện trạng ngày 03/04/2024 BPKT ghi nhận RCCB cấp nguồn máy xông khô phòng sauna nam bị Trip, BPKT đã kiểm tra ghi nhận rò điện trên các thanh điện trở của máy xông khô phòng xông khô sauna nam. Hiện tại đang tách các thanh điện trở hư hỏng để cho cư dân sử dụng - Ngày 19/05/2024 BQLTN đã thực hiện tờ trình mua thay thế thiết bị và trình BQT phê duyệt theo quy định. Hiện tại tờ trình đã được BQT phê duyệt BQLTN đang hoàn thiện HĐ với NCC để giao hàng và thanh toán theo quy định ➤ Hoạt động bình thường đến thời điểm hiện tại	Đề xuất BQT: <i>BPKT đã liên hệ nhà cung cấp lấy báo giá và trình BQT phê duyệt thay thế hư hỏng của bộ điện trở phòng xông khô khu sauna Nam</i>
20. Phần Xây dựng – Kiến trúc		

1	<p>- BQLTN sẽ cập nhật lỗi khiếm khuyết, liên quan đến xây dựng báo nhà thầu và BQT để xử lý kịp thời.</p> <p>- BPKT liên hệ các nhà thầu khảo sát hư hỏng gạch 02 phòng sauna và hành lang các tháp lấy báo giá trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa để tránh gây nguy hiểm cho cư dân khi di chuyển cũng như sử dụng các dịch vụ tiện ích của tòa nhà để đảm bảo vận hành.</p> <p>- BQL ghi nhận sau cơn mưa ngày 07/06/2024 ghi nhận tình trạng thấm của các căn hộ tại tòa nhà như sau:</p> <p>T2-2105, T2-0905 thấm khung cửa và thấm khu vực phòng khách</p> <p>T5-1802 thấm tường phòng ngủ dưới cửa sổ.</p> <p>T3-2106, T3-1902, T3-0508, T3-3A01 thấm Phòng khách, thấm khung kính, phòng Master</p> <p>Hiện tại đang liên hệ nhà thầu khảo sát báo giá xử lý chống thấm cho các căn hộ trên và trình BQT phê duyệt chi phí</p>	<p><i>Đề xuất BQT:</i></p> <p>- BPKT đang thực hiện trình BQT phê duyệt chi phí sửa chữa các hạng mục trên.</p>
---	--	---

4.2 CẬP NHẬT THỰC HIỆN KẾ HOẠCH BẢO TRÌ BẢO DƯỠNG

STT	Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện	Ngày Thực Hiện	Đơn vị Thực Hiện	Ghi chú
1	Hệ thống chữa cháy khô để - Kiểm tra vệ sinh bơm bù áp - Kiểm tra đồng hồ áp suất - Kiểm tra hệ thống đường ống PCCC - Kiểm tra tủ điều khiển bơm chữa cháy. - Kiểm tra vệ sinh bơm điện không tải hàng tuần. - Kiểm tra vệ sinh Y lọc bơm chữa cháy - Vệ sinh tổng thể phòng máy	21/06/2024	KTBQL	
2	Hệ thống máy phát điện: - Vệ sinh phòng máy phát điện. - Kiểm tra bộ sạc acquy cho MPĐ - Kiểm tra châm accu - Kiểm tra nước làm mát - Chạy không tải MPĐ 10 phút	17/06/2024	KTBQL/ Nhà thầu	
3	Hệ thống xử lý nước thải: - Kiểm tra tình trạng van phao. - Kiểm tra tình trạng van khóa - Kiểm tra bơm chìm - Lấy mẫu nước đi xét nghiệm định kỳ	07, 14, 21, 28/06/2024	Nhà thầu Vtech	
4	Hệ thống thang máy:	03 -15/06/2024	Schindler	

STT	Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện	Ngày Thực Hiện	Đơn vị Thực Hiện	Ghi chú
	- Bảo trì định kỳ hàng tháng theo phạm vi HĐ			
5	Bảo trì hệ thống quạt tầng mái: -Kiểm tra , vệ sinh tủ cấp nguồn - Kiểm tra nút nhấn, switch, đèn báo - Chạy Man kiểm tra hoạt động quạt tạo áp thang bộ	27/06/2024	KTBQL	
6	Bảo trì hệ thống phòng bơm hồ cá koi, phòng bơm cảnh quan tháp 1,2,3,4,5 -Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển - Kiểm tra timer, đèn báo, nút nhấn Kiểm tra tình trạng hoạt động của thiết bị - Rửa ngược xuôi bồn lọc, thay cát bồn lọc	06, 07/06/2024	KTBQL/Nhà thầu	
7	Bảo trì hệ thống phòng bơm sinh hoạt 5 tháp -Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển - Kiểm tra đèn báo, nút nhấn - Kiểm tra sơn lại các mặt bít khớp nối rỉ sét - Kiểm tra vệ sinh Y lọc bơm	20/06/2024	KTBQL	
8	Bảo trì hệ thống phòng bơm tầng mái (bơm chữa cháy, bơm tăng áp sinh hoạt) -Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển - Kiểm tra timer, đèn báo, nút nhấn	26/06/2024	KTBQL	

STT	Kế Hoạch Bảo Trì Đã Thực Hiện	Ngày Thực Hiện	Đơn vị Thực Hiện	Ghi chú
9	Bảo trì hệ thống đèn sự cố thang bộ, hành lang - Kiểm tra, vệ sinh tủ điều khiển - Kiểm tra tình trạng thiết bị, nguồn điện - Kiểm tra bộ lưu điện, xả điện acquy	05/06/2024	KTBQL	
10	Bảo trì hệ thống báo cháy - Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển, thiết bị - Kiểm tra tình trạng hoạt động của thiết bị - Vệ sinh đầu báo khu vực căn hộ 5 tháp	10-29/06/2024	NT Anh Nguyên	

A. DANH MỤC THIẾT BỊ KIỂM ĐỊNH ĐỊNH KỲ

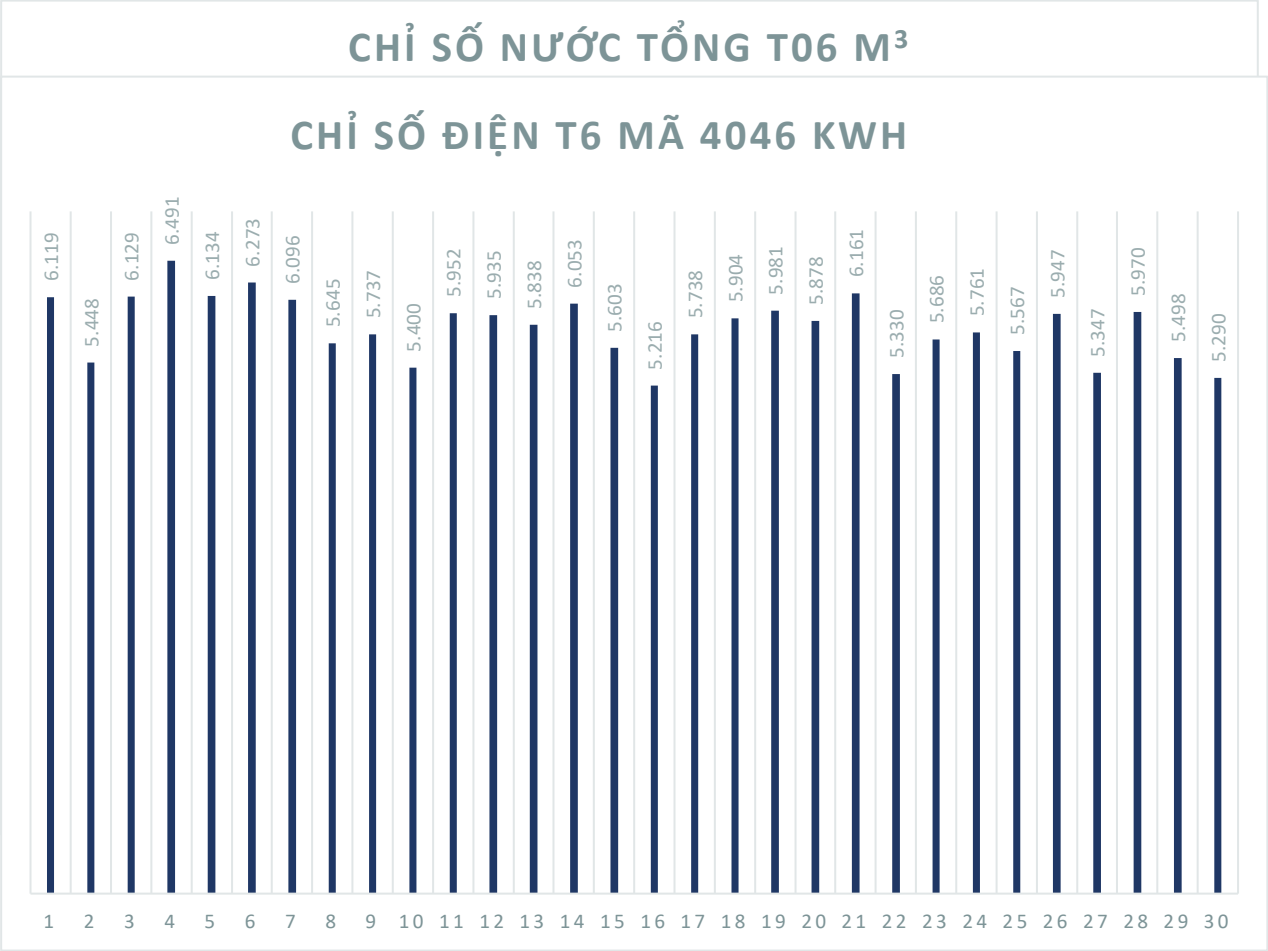
ST T	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà Thầu Thực Hiện
		Nội Dung	Số Kiểm Định	Ngày Cấp/Kiểm Định	Ngày Hết Hạn	
1	Thang Máy	Giấy chứng nhận kết quả kiểm định thang máy	- Tháp T1: từ số KĐ: 21/16-3811/KĐ26-23 đến 21/16-3814/KĐ26-23 - Tháp T2: từ số KĐ: 21/16-3821/KĐ26-23 đến 21/16-3824/KĐ26-23 - Tháp T3: từ số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

ST	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà
			3831/KĐ26-23 đến 21/16-3834/KĐ26-23 - Tháp T4: từ số KĐ: 21/16-3841/KĐ26-23 đến 21/16-3844/KĐ26-23 - Tháp T5: từ số KĐ: 21/16-3851/KĐ26-23 đến 21/16-3854/KĐ26-23 - Thang máy OFFICE PL28 số KĐ: 21/16-3883/KĐ26-23			
2	Hệ Thống Tiếp Địa	Kết quả kiểm tra đo điện trở tiếp địa hệ thống chống sét	243200236	23/04/2024	23/04/2025	Công ty CP KĐKTAT và TVXD-INCOSA F
3	Nước Sinh Hoạt	Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại bể tầng mái	KT3-02874AVS3/7 KT3-02874AVS3/8 KT3-02874AVS3/9 KT3-02874AVS3/10	22/11/2023		Trung tâm kỹ thuật tiêu chuẩn đo lường chất lượng 3 (QUATEST 3)

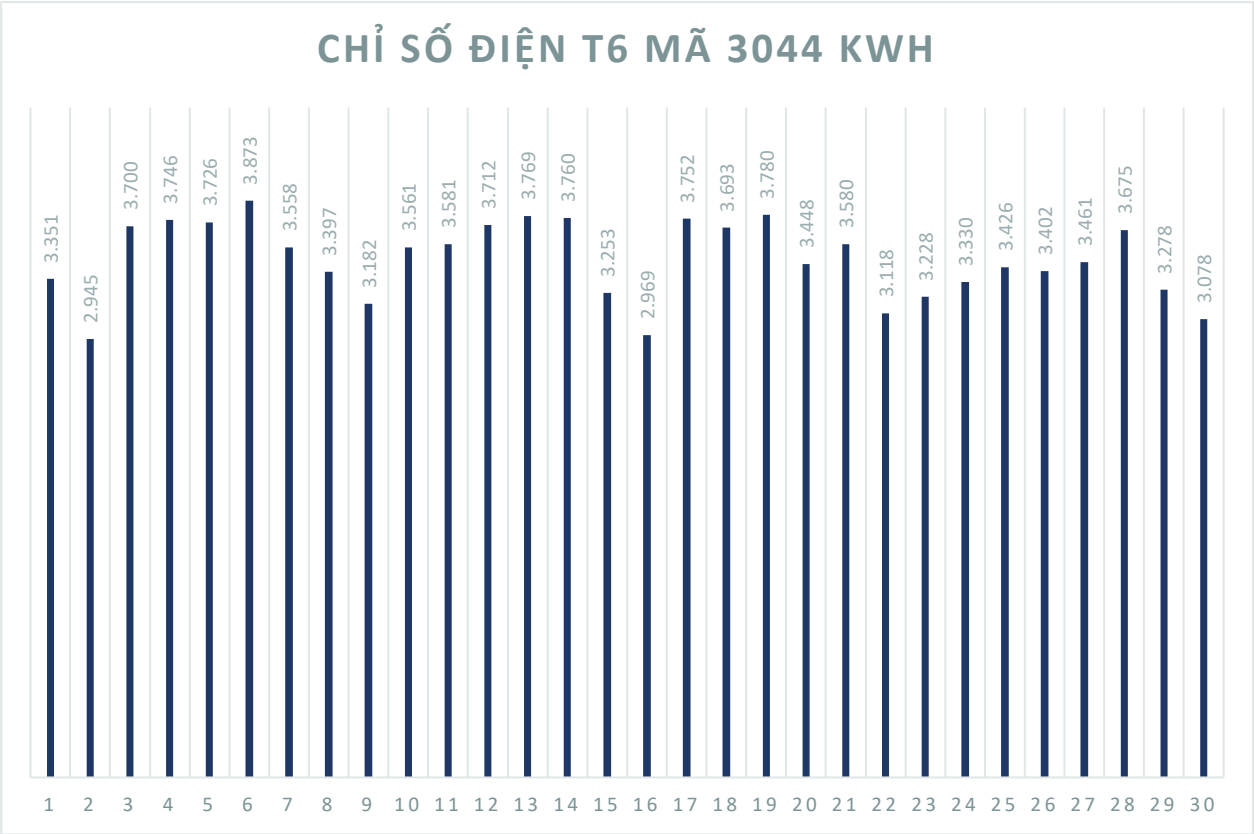
ST	Hạng Mục	Kiểm Định				Nhà
			KT3-02874AVS3/11			
		Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại tầng căn hộ	KT3-02874AVS3/2 KT3-02874AVS3/3 KT3-02874AVS3/4 KT3-02874AVS3/5 KT3-02874AVS3/6			
		Phiếu kết quả thử nghiệm nước sinh hoạt tại bể ngầm	KT3-02874AVS3/1			
4	Nước Hồ Bơi	Phiếu kết quả thử nghiệm	KT3-00084CMT4	17/05/2024		Trung tâm kỹ thuật tiêu chuẩn đo lường chất lượng 3 (QUATEST 3)
5	Xử Lý Nước Thải	Phiếu kết quả thử nghiệm	24.1984	15/03/2024		Công ty TNHH khoa học công nghệ và phân tích môi trường Phương Nam

C. GIÁM SÁT NĂNG LƯỢNG

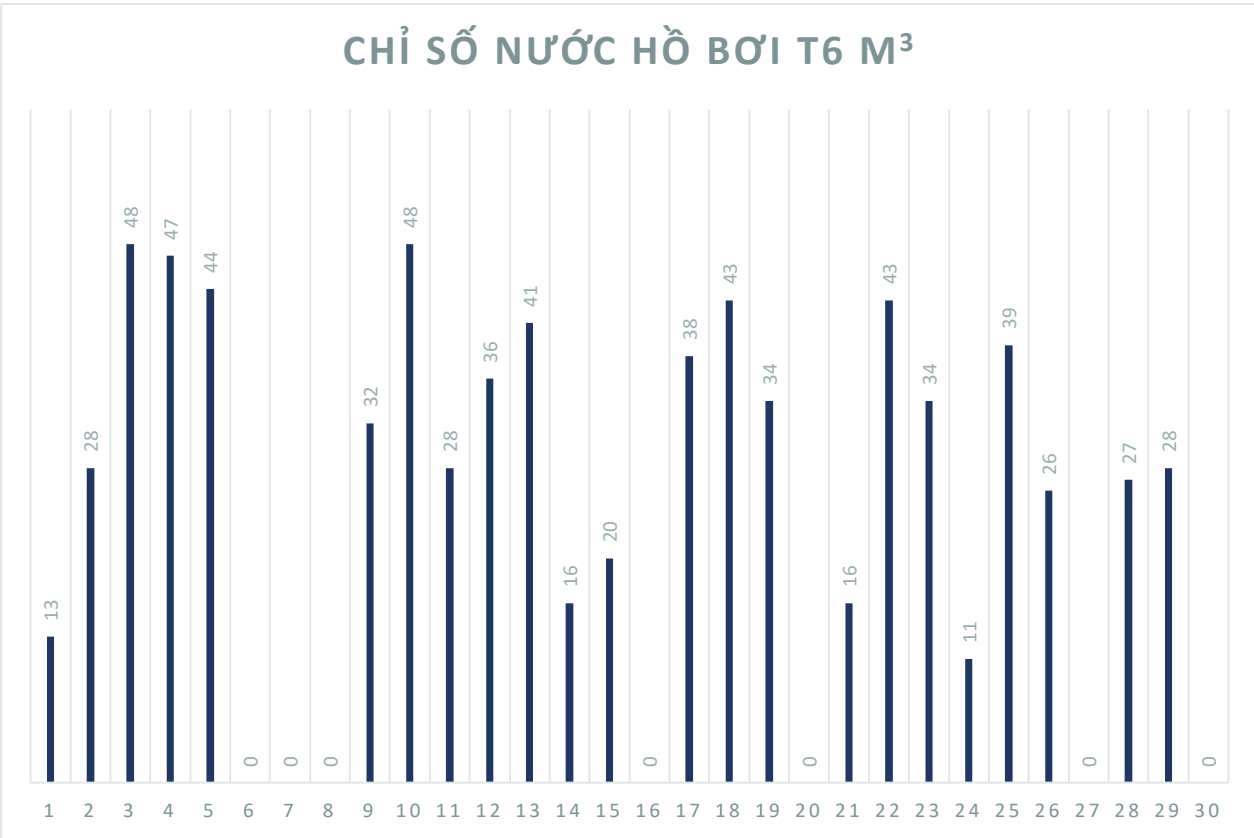
1. Chỉ số năng lượng hàng ngày



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

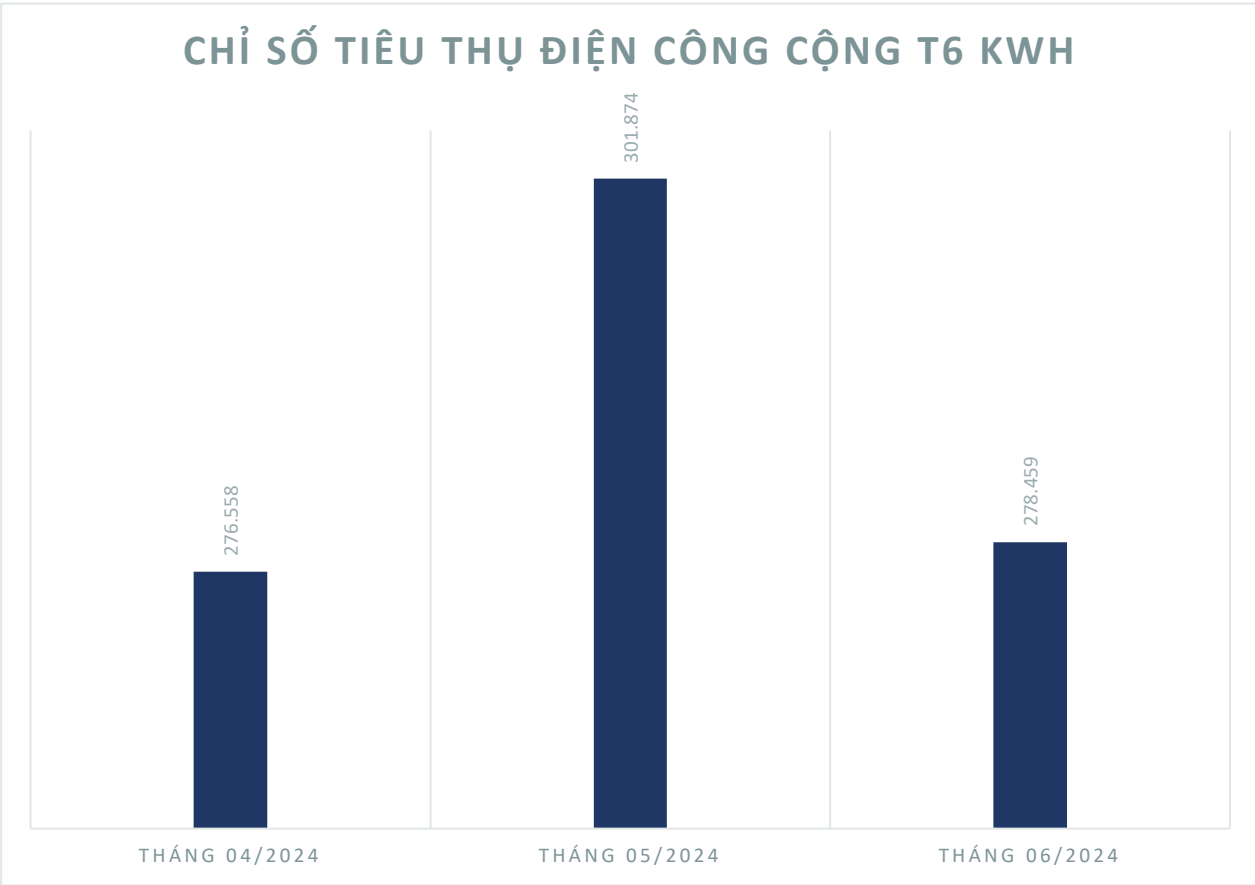
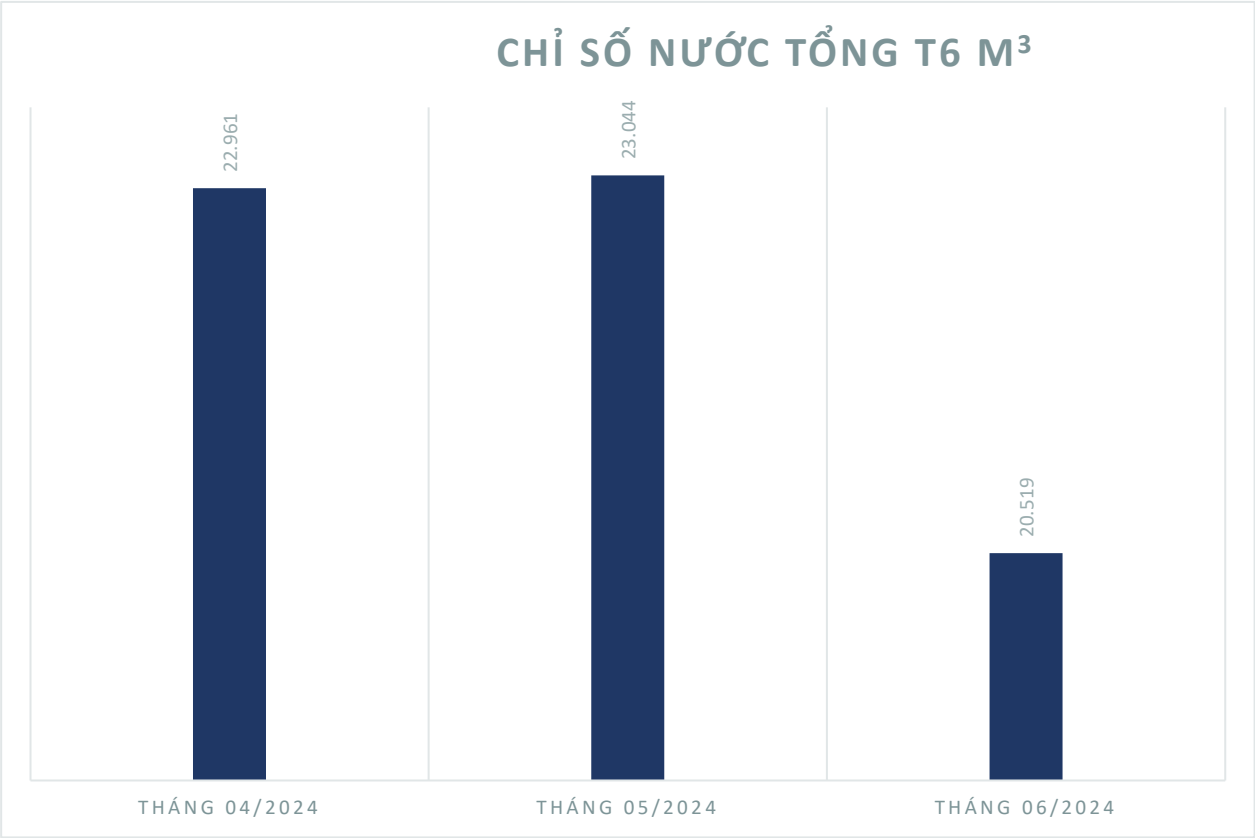


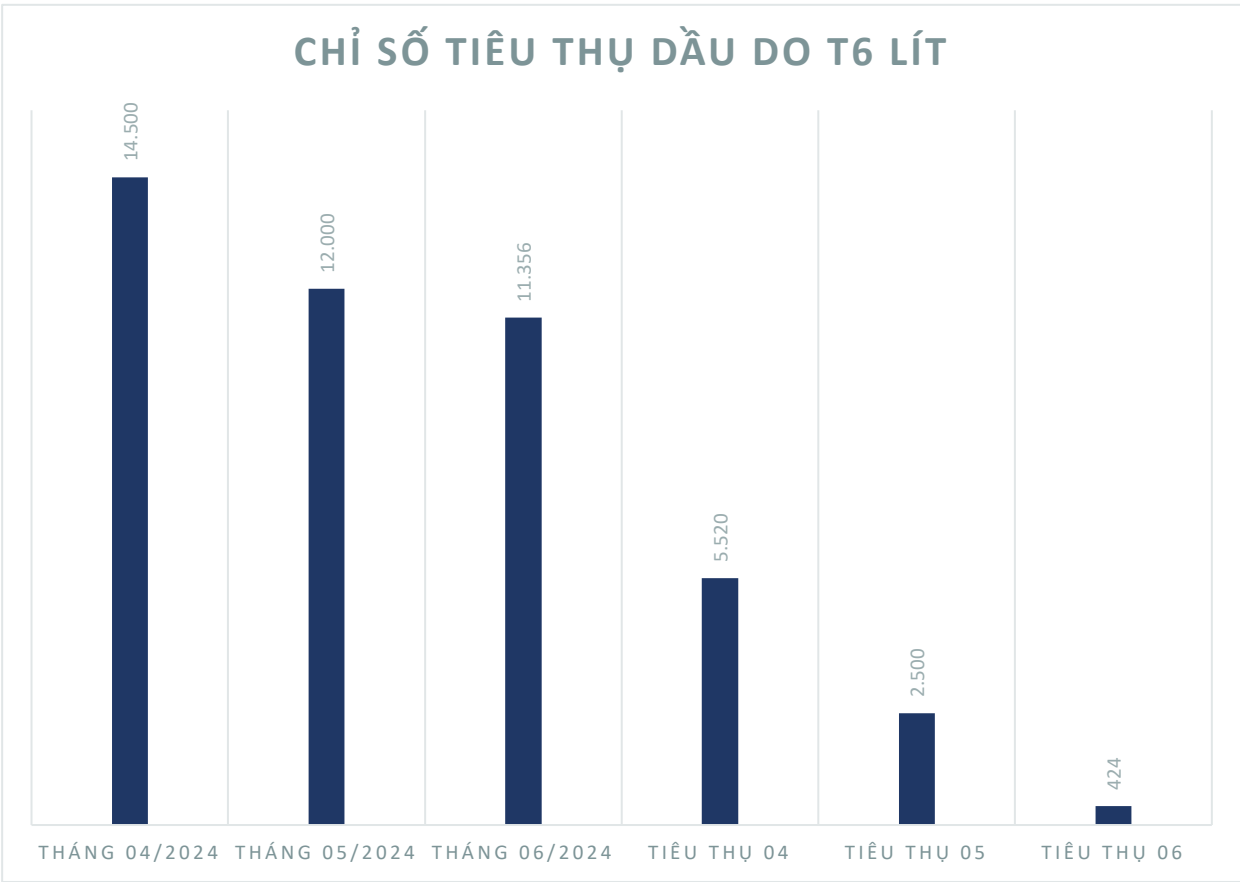
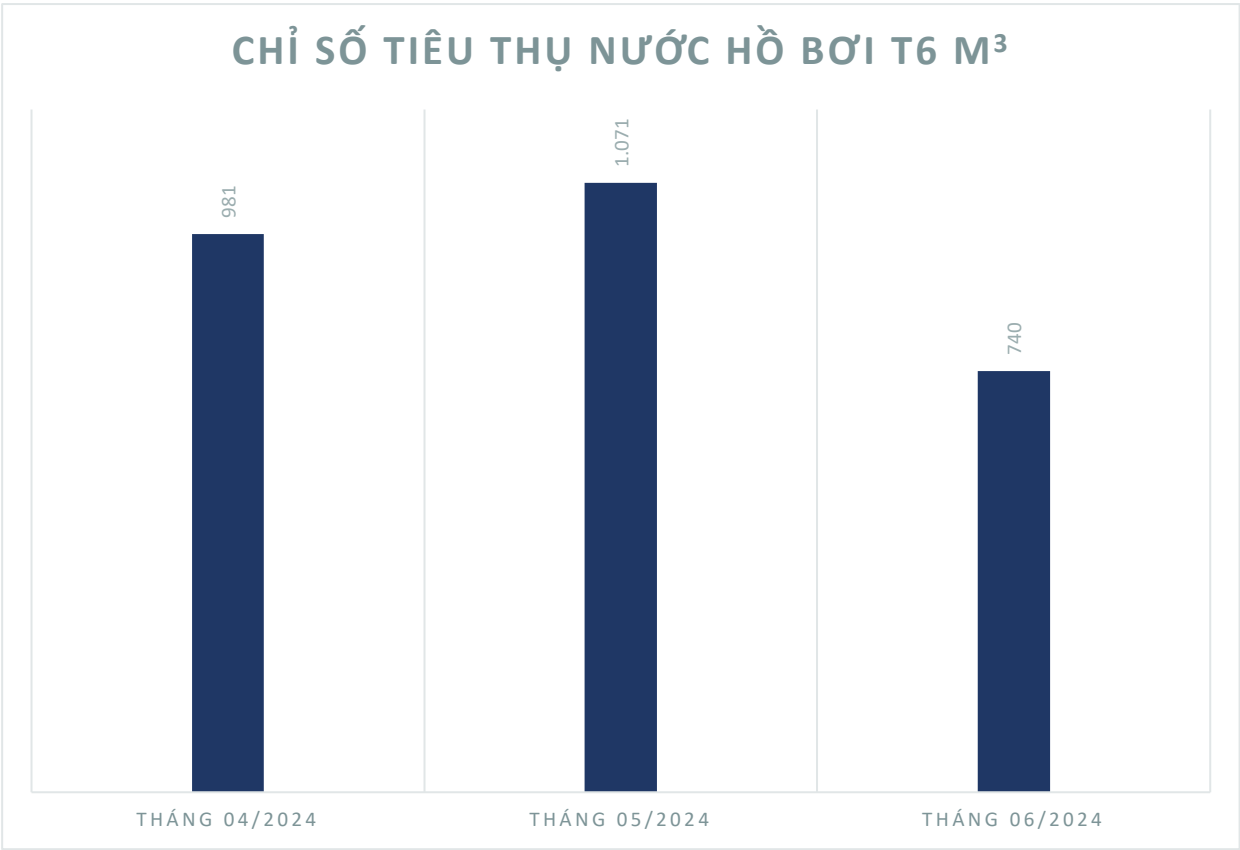
❖ Đồng hồ đo đếm cho khu vực công cộng tòa nhà The Vista An Phú hiện hữu.



❖ Đồng hồ nước cho khu vực hồ bơi

2. Chỉ số năng lượng tháng





D. BÁO CÁO VẬT TƯ TIÊU HAO KỸ THUẬT

1. Vật tư tiêu hao vận hành kỹ thuật

Tháng 06/2024							
STT	Vật Tư	ĐVT	Tồn Đầu Tháng	Nhập	Xuất	Cuối Kỳ	Ghi Chú
1	Đèn led âm trần 15W	Cái	76	0	10	66	
2	Balat 36W philips	Cái	0	0	0	0	
3	Rơ le áp suất	Cái	0	0	0	0	
4	Đèn Led búp 9W	Cái	18	0	15	3	
5	Đèn Philips 6,5W	Cái	30	0	1	29	
6	Silicon trong	Chai	0	0	0	0	
7	Silicon đục	Chai	0	0	0	0	
8	Silicon đen	Chai	0	0	0	0	
9	Domino nhựa	Bịch	1	0	0	1	
10	Lưỡi đá cắt đá	Cái	2	0	0	2	
11	Lưỡi cắt sắt	Cái	2	0	0	2	
12	Lưỡi đá mài	Cái	1	0	0	1	
13	Cao su non	Cuộn	25	0	0	25	
14	Băng keo điện	Cuộn	21	0	0	21	
15	Băng keo điện chống nước	Cuộn	2	0	0	2	
16	Keo dán sắt	Chai	2	0	0	2	
17	Chì Hàn	Cuộn	1	0	0	1	
18	Keo dán ống PVC	Lọ	1	0	0	1	
19	Kềm buộc 1 ly	Kg	8	0	0	8	
20	Kềm buộc 3 ly	Kg	8	0	0	8	
21	Dây rút 20cm	Bịch	5	0	0	5	
22	Dây rút 30cm	Bịch	5	0	0	5	
23	Đầu bắn vít	Cái	10	0	0	10	
24	Sơn đen	Kg	1	0	0	1	
25	Sơn chống rỉ đỏ	Kg	2	0	0	2	
26	Sơn chống rỉ xám	Kg	0	0	0	0	
27	Lưỡi cửa sắt	Cái	10	0	0	10	
28	Van 1 chiều DN80	Cái	2	0	0	2	
29	Van tay gạt DN80	Cái	3	0	0	3	
29	Đèn 1w vàng	Cái	12	0	2	10	
30	Đèn 1w trắng	Cái	10	0	2	8	

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

STT	Tên Vật Tư	ĐVT	Số Lượng	Mục đích sử dụng
1	Sơn nước (mã màu Jotun 2570)	Lít	18	
2	Sơn nước (mã màu Jotun 6246)	Lít	18	
3	Bột trét tường trong nhà Joton	Bao	1	
4	Giấy nhám mịn 150	Tờ	10	
5	Bàn chà nhám	Cái	2	
6	Dao trét bột bằng kim loại	cái	1	
7	Găng tay len	Đôi	10	
8	Băng keo cách điện	Cuộn	10	
9	Silicon trong A300	chai	3	
10	Silicon trắng đục A300	chai	3	
11	Mỡ bò chịu nhiệt	Kg	1	
12	Dây điện 3x4.0mm2 (loại 2 lớp bọc cách điện)	M	50	
13	Ống ruột gà Cam HDPE 25/32 (Đi âm dưới đất)	cuộn	1	
14	Sơn chống rỉ	Kg	5	
15	Sơn chống rỉ xám	Kg	5	
16	Sơn đen	kg	5	
17	Vít thạch cao 30mm	Kg	2	
18	Vít đuôi cá đầu dùi 30mm	Kg	2	
19	Keo dán gạch dưới nước Antiwa UW (150g)	Bộ	1	

4.3 KẾ HOẠCH THÁNG TIẾP THEO 01/07/2024 - 31/07/2024)

ST T	HẠNG MỤC	PIC	Tầ n suấ t	Thá ng	THÁNG 7				
				Tuầ n		1	2	3	4
A	HỆ THỐNG KỸ THUẬT	Kỹ Thuật			0				
A.1	HỆ THỐNG ĐIỆN	Kỹ Thuật			0				
A.1 .1	Máy phát điện dự phòng				0				
1.1	Kiểm tra thông số vận hành màn hình hiển thị.	Kỹ thuật	Ngà y	D	4 8	D	D	D	D
1.2	Bảo trì hệ thống máy phát điện	Nhà thầu	3 Thá ng	Q	4				
1.3	Vệ sinh kiểm tra lọc nhớt, thay thế định kỳ	Nhà thầu	3 Thá ng	Q	4				
1.4	Vệ sinh kiểm tra châm bình accu.	Kỹ thuật	Tuầ n	W	4 8	W	W	W	W
1.5	Vệ sinh kiểm tra nước làm mát máy	Kỹ thuật	Tuầ n	W	4 8	W	W	W	W
1.6	Vệ sinh xiết các bulong, ốc kẹp, các kết nối điện	Nhà thầu	6 Thá ng	2Q	2				
1.7	Vệ sinh kiểm tra tủ điều khiển hòa đồng bộ	Nhà thầu	6 Thá ng	2Q	2				
1.8	Định kỳ chạy bảo trì máy phát (5 phút)	Kỹ thuật	Tuầ n	W	4 8	W	W	W	W
1.9	Kiểm tra mực nhiên liệu (dầu Diesel)	Kỹ thuật	Ngà y	D	4 8	D	D	D	D
2	Kiểm tra, vệ sinh bộ sạc ắc quy	Kỹ thuật	Thá ng	M	1 2			M	
2.1	Vệ sinh phòng máy phát điện	Kỹ thuật	Qu ý	Q	4	Q			
A.1 .2	Tủ Phân phối Điện chính (MSB)	Kỹ Thuật			0				
2.1	Vệ sinh phòng điều khiển,	Kỹ thuật	Qu ý	Q	4		Q		
2.2	Kiểm tra tiếp điểm nối đất thiết bị.	Kỹ thuật	Qu ý	Q	4		Q		
2.3	Kiểm tra Siết chặt Bulon của busbar, đầu cose và thiết bị máng hệ thống.	Nhà thầu	Nă m	Y	1				

2.4	Kiểm tra hoạt động của ACB,MCCB,MCB,CB còn sử dụng tốt.	Nhà thầu	Năm	Y	1				
2.5	Kiểm tra, tình trạng khởi động từ Contactor.	Nhà thầu	Năm	Y	1				
2.6	Kiểm tra tình trạng các tiếp điểm của Role.	Nhà thầu	Năm	Y	1				
2.7	Kiểm tra tình trạng hoạt động và các thông số của tủ điện	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
2.8	Kiểm tra vệ sinh phòng và bên ngoài tủ ATS,MSB, tủ điện tầng, tủ tụ bù.	Kỹ thuật	Tháng	M	12				M
2.9	Kiểm tra các máng dây điện	Kỹ thuật	Quý	Q	4		Q		
2.10	Kiểm tra tình trạng gỉ sét (sơn lại nếu cần)	Kỹ thuật	Quý	Q	4		Q		
2.11	Đo kiểm tra định kỳ hệ thống nối đất	Nhà thầu	Năm	Y	1				
A.1.3	Hệ thống chiếu sáng, đèn khẩn, đèn thoát hiểm	Kỹ Thuật			0				
3.1	Kiểm tra và thay thế đèn hư, không sáng	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
3.2	Kiểm tra hệ thống đèn chiếu sáng ngoại vi tòa nhà	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
3.3	Xả bình và kiểm tra hệ thống đèn khẩn cấp Emergency	Kỹ thuật	Tháng	M	12		M		
3.4	Xả bình và kiểm tra hệ thống đèn thoát hiểm Exit	Kỹ thuật	Tháng	M	12		M		
3.5	Kiểm tra tình trạng / vệ sinh máng đèn	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
A.2	HỆ THỐNG QUẠT TẠO ÁP/THÔNG GIÓ, ĐIỀU HÒA HÒA KHÔNG KHÍ	Kỹ Thuật			0				
1	Vận hành bảo dưỡng,vệ sinh chạy chế độ bằng tay	Kỹ thuật	Tháng	M	11				M
2	Vận hành bảo dưỡng,vệ sinh quạt thông gió	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
3	Kiểm tra vệ sinh miệng gió cấp,gió thoát	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
5	Kiểm tra tình trạng , thông số làm việc của động cơ	Kỹ thuật	Tuần	W	48	W	W	W	W
6	Kiểm tra vệ sinh thiết bị trong tủ điều khiển/ Siết lại các đầu tiếp điểm.	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
7	Kiểm tra tình trạng lớp sơn nếu cần sơn lại	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
8	Kiểm tra giá đỡ, bulon bắt motor	Kỹ thuật	Quý	Q	4				

9	Kiểm tra puli,dây curoa, khớp nối giảm chấn	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
10	Vệ sinh điều hòa không khí khu công cộng, tiện ích	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q	2				
A.3	HỆ THỐNG CẤP NƯỚC SINH HOẠT	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm định chất lượng nước sinh hoạt	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2				
2	Kiểm tra vệ sinh hồ nước ngầm, mái	Kỹ thuật	Năm	Y	1				
3	Kiểm tra tình trạng hoạt động bơm nước sinh hoạt	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
4	Kiểm tra tình trạng cảm biến mức nước.	Kỹ thuật	Tháng	M	12			M	
5	Kiểm tra tình trạng đồng hồ nước tổng.	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
6	Kiểm tra tình trạng rò rỉ hệ thống đường ống.	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
7	Kiểm tra khớp nối mềm,tiếng ồn,độ rung.	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
8	Kiểm tra tình trạng bơm tăng áp tầng mái	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
9	Kiểm tra tình trạng hoạt động bộ UV và bộ lọc tinh tháp T5	Kỹ thuật	Ngày	D	48	D	D	D	D
10	Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm,bơm tăng áp	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
11	Kiểm tra tình trạng van một chiều	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
12	Kiểm tra tình trạng van tầng.	Kỹ thuật	Tháng	M	12	M			
A.4	HỆ THỐNG NƯỚC THẢI	Kỹ Thuật			0				
1	Quan trắc và lập báo cáo tình hình xả thải, báo cáo giám sát môi trường định kỳ 6 tháng/lần	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2				
2	Kiểm tra tình trạng bơm chìm.	Nhà thầu	Tuần	W	48	W	W	W	W
3	Kiểm tra tình trạng tủ điều khiển và các thông số hoạt động	Kỹ Thuật / Nhà thầu	Ngày	D	48	D	D	D	D
4	Kiểm tra tổng quát tình trạng bơm thổi khí,bơm định lượng	Nhà thầu	Tuần	W	48	W	W	W	W

5	Kiểm tra tình trạng van phao	Nhà thầu	Tháng	M	1 2				M
6	Kiểm tra tình trạng hệ thống ống thoát nước thải.	Nhà thầu	Quý	Q	4				Q
7	Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm.	Nhà thầu	Quý	Q	4				Q
8	Kiểm tra tình trạng van khóa.	Nhà thầu	Quý	Q	4				Q
9	Hút bể phốt	Nhà thầu	Năm	Y	1				
10	Hút mỡ bể tách mỡ	Nhà thầu	Năm	Y	1				
A.5	HỆ THỐNG THU LÔI CHỐNG SÉT	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra đèn không lưu, kim thu sét	Kỹ thuật	Tuần	W	4 8	W	W	W	W
2	Kiểm tra hệ thống tiếp đất (Đo điện trở nối đất hệ thống chống sét)	Nhà thầu	Năm	Y	1				
A.6	HỆ THỐNG PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	Kỹ Thuật			0				
A.6.1	Hệ thống báo cháy	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra chuông hệ thống báo cháy.	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2				M
2	Kiểm tra hệ thống loa báo cháy các tầng	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2				M
3	Kiểm tra vệ sinh đầu báo khói.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2				
4	Kiểm tra nút nhấn khẩn.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2				
5	Kiểm tra hoạt động của tủ báo cháy FACP.	Nhà thầu	6 Tháng	2Q	2				
A.6.2	Hệ thống chữa cháy	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra vệ sinh, vận hành bơm điện.	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2				M
2	Kiểm tra vệ sinh vận hành bơm bù áp.	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2				M
3	Kiểm tra, tiếng ồn, tình trạng giảm chấn	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
4	Kiểm tra đồng hồ áp suất.	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2				M

5	Vệ sinh phòng bơm PCCC	Kỹ thuật	Quý	Q	3				
6	Kiểm tra hệ thống bơm PCCC: đường ống, áp lực nước, áp suất, ron đầu bít...	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2				M
7	Kiểm tra và vệ sinh các bình PCCC	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2				M
8	Kiểm tra tình trạng cuộn dây dẫn nước, đầu lãng.	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2				M
9	Kiểm tra thông số dòng điện, điện áp, vệ sinh tủ điều khiển chính.	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2			M	
A.7	HỆ THỐNG THANG MÁY	Kỹ Thuật			0				
1	Bảo trì thang máy định kỳ hàng tháng.	Nhà thầu	Tháng	M	1 1		M		
2	Kiểm tra tình trạng hoạt động của thang	Kỹ thuật	Ngày	D	4 8	D	D	D	D
3	Bảng gọi tầng trong cabin và tầng	Kỹ thuật	Ngày	D	4 8	D	D	D	D
4	Kiểm tra đèn chiếu sáng và quạt thông gió thang	Kỹ thuật	Ngày	D	4 8	D	D	D	D
5	Kiểm tra tín hiệu điện thoại khẩn	Kỹ thuật	Tháng	M	1 1				M
6	Vệ sinh thang máy	Vệ Sinh	Ngày	D	4 8	D	D	D	D
A.8	HỆ THỐNG CAMERA QUAN SÁT-ACCESS CONTROL	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra nguồn UPS cung cấp cho camera.	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
2	Kiểm tra tình trạng lưu dữ liệu .	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
3	Kiểm tra vị trí, vệ sinh ống kính camera, hộp bảo vệ	Kỹ thuật	Quý	Q	4				
4	Kiểm tra vệ sinh màn hình chính, đầu ghi	Kỹ thuật	Tuần	W	4 8	W	W	W	W
5	Kiểm tra tình trạng làm việc tủ điều khiển, đầu đọc thẻ	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2		M		
A.9	HỆ THỐNG BMS	Kỹ Thuật			0				
1	Kiểm tra trạng thái của thiết bị	Kỹ Thuật	Ngày	D	4 8	D	D	D	D
2	Bảo dưỡng, vệ sinh thiết bị	Kỹ Thuật / Nhà thầu	Quý	Q	2				

A.1 0	HỆ THỐNG BÃI XE THÔNG MINH	Kỹ Thuật			0			
1	Kiểm tra nguồn cấp	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2		M	
2	Vệ sinh máy tính, kiểm tra châm dầu trực Barrie	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2		M	
A.1 1	HỆ THỐNG HỒ BƠI-HỒ CẢNH	Kỹ Thuật			0			
1	Kiểm định chất lượng nước hồ bơi	Nhà thầu	Năm	Y	1			
2	Vệ sinh hút cặn, vớt rác nổi, và test nước	Kỹ thuật	Tuần	W	4 8	W	W	W
3	Kiểm tra vệ sinh tủ điều khiển bơm	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2	M		
4	Kiểm tra tình trạng van khóa.	Kỹ thuật	Tháng	M	1 2	M		
A.1 2	HỆ THỐNG ống TRỤC RÁC	Kỹ Thuật / Vệ sinh			0			
1	Kiểm tra tình trạng tay nắm cửa, cửa trục rác.	Kỹ Thuật	6 Tháng	2Q	2			
2	Kiểm tra thiết bị kỹ thuật phòng trục rác, phòng rác trung tâm	Kỹ thuật	6 Tháng	2Q	2			
3	Kiểm tra vệ sinh ống trục rác	Vệ Sinh	Quý	Q	4			Q

4.4 CÁC ĐỀ XUẤT (NẾU CÓ)

- Đề xuất BOC sớm xem xét và thống nhất phương án sửa chữa hệ thống PA như đề xuất của nhà thầu Chung Tín để đảm bảo an toàn PCCC.
- Đề xuất BOC sớm xem xét các nội dung đã được ghi chú ưu tiên “Mức 1” trong báo cáo hiện trạng hệ thống kỹ thuật đã được gửi lại BOC ngày 01/12/2023.
- Đề xuất BOC xem xét phê duyệt sớm hạng mục bảo trì hệ thống chữa cháy để đảm bảo an toàn PCCC.
- Đề xuất BOC xem xét phê duyệt sớm hạng mục bảo trì hệ thống MSB để đảm bảo vận hành ổn định hệ thống cung cấp điện.
- Đề xuất BOC xem xét phê duyệt sớm hạng mục cải tạo sửa chữa hệ thống Car parking.

V. Quản lý hành chính – CSKH – Mua sắm

Nội dung: Tổng thể hoạt động, các phát sinh liên quan đến công việc hành chính – chăm sóc khách hàng – mua sắm, ý kiến khách hàng BQL Khu dân cư như sau:

5.1 TÌNH HÌNH SỬ DỤNG CYHOME TẠI DỰ ÁN

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

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

Stt	Hạng mục	Tình trạng	Số lượng
1	Khiếu nại/phản nàn	SL tổng khiếu nại	39
2		Đã xử lý	39
3		Đang theo dõi	00
4	Yêu cầu hỗ trợ	SL tổng yêu cầu hỗ trợ	55
5		Đã xử lý	45
6		Đang theo dõi	25

Thông tin chi tiết như sau:

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
1	cho người dọn vệ sinh ở mái che nhé MO. quá dơ bẩn	HUỲNH THỊ HẠ LOAN	T3-03-04	BQLTN đã nhận thông tin và phối hợp với các bộ phận liên quan để xử lý hoàn tất cho cư dân	06/12/2023 15:25
2	Broken toilet door lock	LAM KIM FAI	T2-12-06		07/12/2023 18:20
3	BQL xem lại TB : căn T3 1103 thi công sửa chữa từ 04/12/2023 đến 08/12/2024 là có nhầm lẫn o ? thời gian thi công hơn 1 năm ? ai chịu đựng nổi?	PHẠM VĂN DƯƠNG	T3-G-03		06/12/2023 15:54
4	Good morning, can you send someone to check our master bathroom floor. It cracked.	IRMA ARRIVITA	T4-22-05		08/12/2023 11:18

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
5	cách đây 10 phút thang hàng T3 chò lớn không rọ mồm (chủ lầu 18 trở lên)	LÊ NGHI KHANH	T3-23-05		19/12/2023 13:28
6	Hello, i need a support from and electrician from the building. situation: when the oven is turned on after 5 minutes heat up, then the main switch from electrical cabinet is turning off. I need someone to check and adjust if needed. Thank you T43A05	Phan Hoàng Anh Thư	T4-3a-05		08/12/2023 11:00
7	Tại sao phòng yoga full tới mấy tháng không còn ngày nào giờ nào mong BQL xem lại có vẻ bất thường.	NGÔ THỊ THANH GIANG	T3-02-04		13/12/2023 15:40
8	nhà rác tầng 1 tháp 2 bị hư chốt , ko đóng được. vui lòng kiểm tra	TRẦN THỊ KIM NGÂN	T2-01-01		06/12/2023 15:25
9	nhà tôi T5.G08 intercom đang xài tốt, các anh sửa đường trục làm sao hư intercom nhà tôi, yêu cầu sửa lại như cũ.	Kim Anh	T5-G-08		20/12/2023 16:14
10	hi when will you refund my depos - Deposit 3mil on 23/10 - Repainted wall on 24/10 and 25/10 - Technician came for acceptance on 1/11 - it was said that after 30 days of finishing repaint, deposit will be refunded, but no any money is refunded until now	TED PERREIN	T3-02-05		24/12/2023 11:22
11	đề nghị thay ngay 4 bóng đèn 23-05 tới thôi cả năm nay rồi!	LÊ NGHI KHANH	T3-23-05		06/12/2023 15:55
12	now Tower 3 Arethese all elevators something checking?	HIROMITSU WATANABE	T3-15-07		19/12/2023 13:29
13	Đèn hành lang tháp 3 tầng G đến giờ vẫn chưa được thay	VŨ HỒNG DƯƠNG	T3-G-01		24/12/2023 10:49

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
	bóng đèn, đây là lần thứ 3 phản ánh.				
14	T5-12a west north side, LED light is dead , need repair	Wei Li Wu	T5-12A-05		24/12/2023 10:50
15	có 1 cái máy tập bị đứt cáp mà mấy tháng rồi chưa sửa được. BQL xem lại dịch vụ cunh cấp cho cư dân như vậy là quá tệ.	CAO TUẤN DŨNG	T4-15-04		20/12/2023 16:14
16	Our Private Lift card access system configuration seem to have gone wrong. Lift doors open for both unit which is not supposed to happen. pls fix this issue immediately.	ĐÀO THỊ KIM THẢO	T3-03-07		13/12/2023 09:06
17	Kitchen water drips alot. Want to have technician to fix tomorrow 12/13(Wed) morning.	YOO SANG KYU	T4-16-05		14/12/2023 09:34
18	please fix the light in the aisle. t5-1601	PARK DONG JIN	T5-16-01		24/12/2023 10:49
19	t5 0808 đèn bị rơi, đội KT lên xem có lắp lại được ko	Nguyễn Quang Trung	T5-08-08		19/12/2023 13:29
20	thang l2 tháp 3, nhờ đội vs dọn dùm xin cảm ơn	NGUYỄN TRUNG KIÊN	T3-12A-08		19/12/2023 13:29
21	the fire hose sign has fallen off the door and needs to be reattached This is tower 4 next to 12a06	LÂM KIỀU LANG	T4-12A-06		19/12/2023 14:52
22	Đề nghị BQL cho biết đã hoàn thành việc thay cụm van giảm áp cho T1 như thông báo kèm theo chưa ạ. Xin cảm ơn!	NGUYỄN HOÀNG GIANG	T1-08-01		25/12/2023 13:40
23	apartment 12a05 Tower 4 disturbing neighbors with their noise . Please notify apartment 12a05 to always keep their door shut to the hallway they are disturbing neighbors around them . I don't need to hear their baby cry they are very inconsiderate	LÂM KIỀU LANG	T4-12A-06		19/12/2023 13:28
24	T1 3a06 bị nước yếu khoảng 2 tuần nay, đề nghị kiểm tra	LÊ VĂN LẬP	T1-3a-06		24/12/2023 10:48

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
	lại áp lực nước. cảm ơn				
25	9h sáng mai thứ sáu nhờ kỹ thuật lên kiểm tra trần toilet căn của tôi bị thấm nước.		T3-12B-06		18/12/2023 08:50
26	khách Hàn mặc quần áo xuống hồ bơi chiều 16/12	LÊ NGHI KHANH	T3-23-05		18/12/2023 09:00
27	bv t2 lười biếng. nam lớn tuổi hôm nay 4.30pm. mong bql làm Việc lại. khi cư dân yêu cầu thì đứng Lên nhanh giúp đỡ chứ k phải ngồi đó k muốn làm. tác phong lại k đúng. K mang giày. ngồi bấm đt. cục kì lười và tệ	PHAN THỊ PHƯƠNG TRÂM	T3-11-05		06/12/2023 15:27
28	nhân viên trực phòng gym liên tục đến trễ 6:20 , 12/12 chưa đến lặp lại nhiều ngày	HOÀNG NGUYỄN SƠN	T4-06-03		16/12/2023 08:35
29	Đề nghị thông tin sự việc cư dân nuôi chó không rọ mõm ở tháp 5 lầu 16 dẫn đến cắn người và biện pháp xử lý với cư dân vi phạm mà BQL đã tiến hành!!	Lê Khánh Vinh	T5-12-02		19/12/2023 13:34
30	T5-12a05, gate telephone is dead , please repair , can you come in monday nooning 10:00-12:00?	Wei Li Wu	T5-12A-05		19/12/2023 14:53
31	xin chào ngày hôm qua, chủ nhật ngày 17/12/23, căn hộ T1-06-05 vẫn có 4 nhân công nhà thầu XD đến làm việc dù không nhận được sự chap thuan của BQL. BV đã lập BB và mời về. Họ không tôn trọng các qui định của cộng đồng này...	TÔN NỮ THANH HẢO	T1-06-03		20/12/2023 17:15
32	Bãi đá ở cửa vào P1 Tháp 3 rất nhiều rác và nhếch nhác, BQL lưu ý đội vệ sinh nhé!	LÊ HUY ÁNH	T3-02-02		26/12/2023 09:41
33	the doorknob of the toilette is broken. can you please send someone to repair it? tha ks	Monika	T2-3a-05		21/12/2023 16:03
34	Hello, can we adress the environment topic to BOC? can i have names to discsuss	Phan Hoàng Anh Thư	T4-3a-05		21/12/2023 16:03

Stt	Ý kiến – Khiếu nại	Người khiếu nại	Địa chỉ nhà	Giải quyết	Ngày hoàn thành
	with on the matter please? we are living in an open trash. Please tell me to who I can discuss with?				
35	Hành lang tầng 16 thì công ko lót bạt. Bụi bặm dơ hết nhà. Hết ca cũng ko vệ sinh. Đề nghị MO xử lý	NGUYỄN TIỀN PHÁT	T3-16-02		29/12/2023 15:22
36	tại sao bảo vệ cho xe biển vàng lên P2 chờ khách? tôi vừa thấy tức thì và đã thấy 2 lần. Chung cư quá mất an ninh, BQL làm việc không đạt yêu cầu! đề nghị cho xe xuống ngay và huấn luyện bảo vệ cho tốt	LÊ NGHI KHANH	T3-17-06		24/12/2023 10:49
37	tuy BQL đã có thông báo dán khắp nơi về vật nuôi nhưng nhiều cư dân vẫn không chấp hành và bảo vệ không nhắc nhở, lập biên bản. Trong thang máy T3 thường xuyên và kê cả nơi công cộng như dưới đây chó đều không có rọ mõm	LÊ NGHI KHANH	T3-23-05		07/12/2023 12:57
38	xin hỏi căn hộ T5 12A.02 có đăng ký thi công tiếng ồn không mà sáng giờ tôi nghe tiếng khoan, tiếng búa suốt?	Lê Khánh Vinh	T5-12-02		20/12/2023 16:08
39	Chốt bảo vệ Giang Văn Minh nhìn rất mất mỹ quan. Đề nghị BQL nhắc nhở tháo carton xuống và tìm phương án khác tạo điều kiện cho bảo vệ làm việc nhưng phải đảm bảo mỹ quan của chung cư.	ĐÀO THUY MINH NGUYỆT	T5-08-05		25/12/2023 13:40

5.3 CÔNG TÁC KIỂM SOÁT CHẤT LƯỢNG TẠI DỰ ÁN

STT	Hạng mục	Mô tả hiện trạng	Đề xuất	Ghi chú
I	Triển khai Tài liệu vận hành:			
1	Bố trí folder tham khảo cho CBNV	Đã thực hiện và duy trì. Hiện đang lưu trữ tại VP BQL		

STT	Hạng mục	Mô tả hiện trạng	Đề xuất	Ghi chú
2	Đào tạo tài liệu vận hành	Đã thực hiện. Lễ tân đã được trang bị đầy đủ hồ sơ, biểu mẫu để hỗ trợ Cư dân		
3	Đề xuất chỉnh sửa/bổ sung (nếu có)	Không		
III	Công tác tự kiểm soát chất lượng tại Dự án	<ul style="list-style-type: none">- Kiểm tra CLDV dự án hàng ngày.- Chẩn chỉnh trang phục, tác phong, ngôn phong của nhân viên dịch vụ.- Yêu cầu có hình ảnh điểm danh, chào ca hàng ngày, hình ảnh thực hiện và hoàn tất công việc.- Có các buổi đào tạo chuyên môn cho nhân viên định kỳ.- Các đơn vị phải thực hiện báo cáo định kỳ theo yêu cầu từ BQL.		

5.4 BÁO CÁO THỰC HIỆN KẾ HOẠCH VẬN HÀNH TRONG THÁNG

Stt	Nội dung công việc	BP/Người phụ trách	Ngày hoàn thành	Tình trạng thực hiện
1	Soạn thảo và trình ký các hợp đồng dịch vụ đến hạn Chuyển đổi mô hình hợp đồng Thực hiện tờ trình, đề xuất	APM		Đang thực hiện
2	Sắp xếp hồ sơ, nhận hồ sơ thi công , chăm sóc khách hàng	Lễ tân		Đang thực hiện
3	Thực hiện kiểm tra, làm việc nhận thông tin đăng ký trên Cyhome	Lễ tân		Đang thực hiện

5.5 KẾ HOẠCH VẬN HÀNH THÁNG TIẾP THEO (Từ ngày 01/07/2024 – 31/07/2024)



Stt	Nội dung công việc	Ngày dự kiến hoàn thành	BP/Người phụ trách
-----	--------------------	-------------------------	--------------------



1	Cải thiện chất lượng các đơn vị dịch vụ		
2	Nâng cao chất lượng dịch vụ, hỗ trợ, thông tin đến cư dân.		


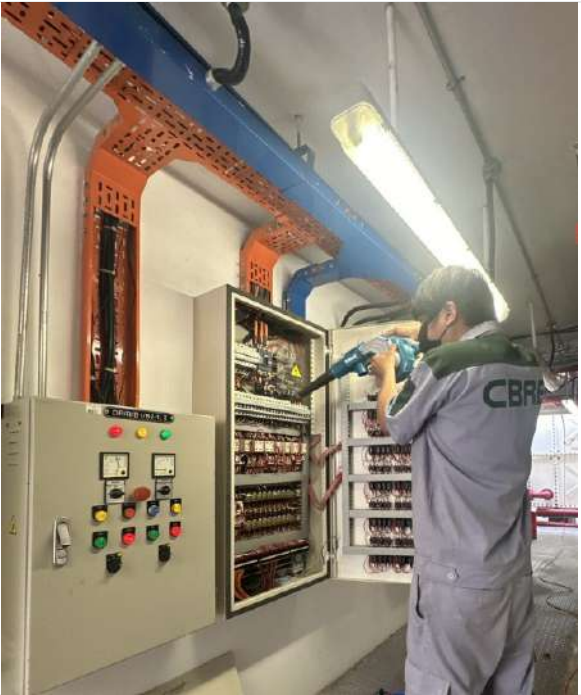
VI. Một Số Hình Ảnh Hoạt Động Thực Tế Đáng Chú Ý

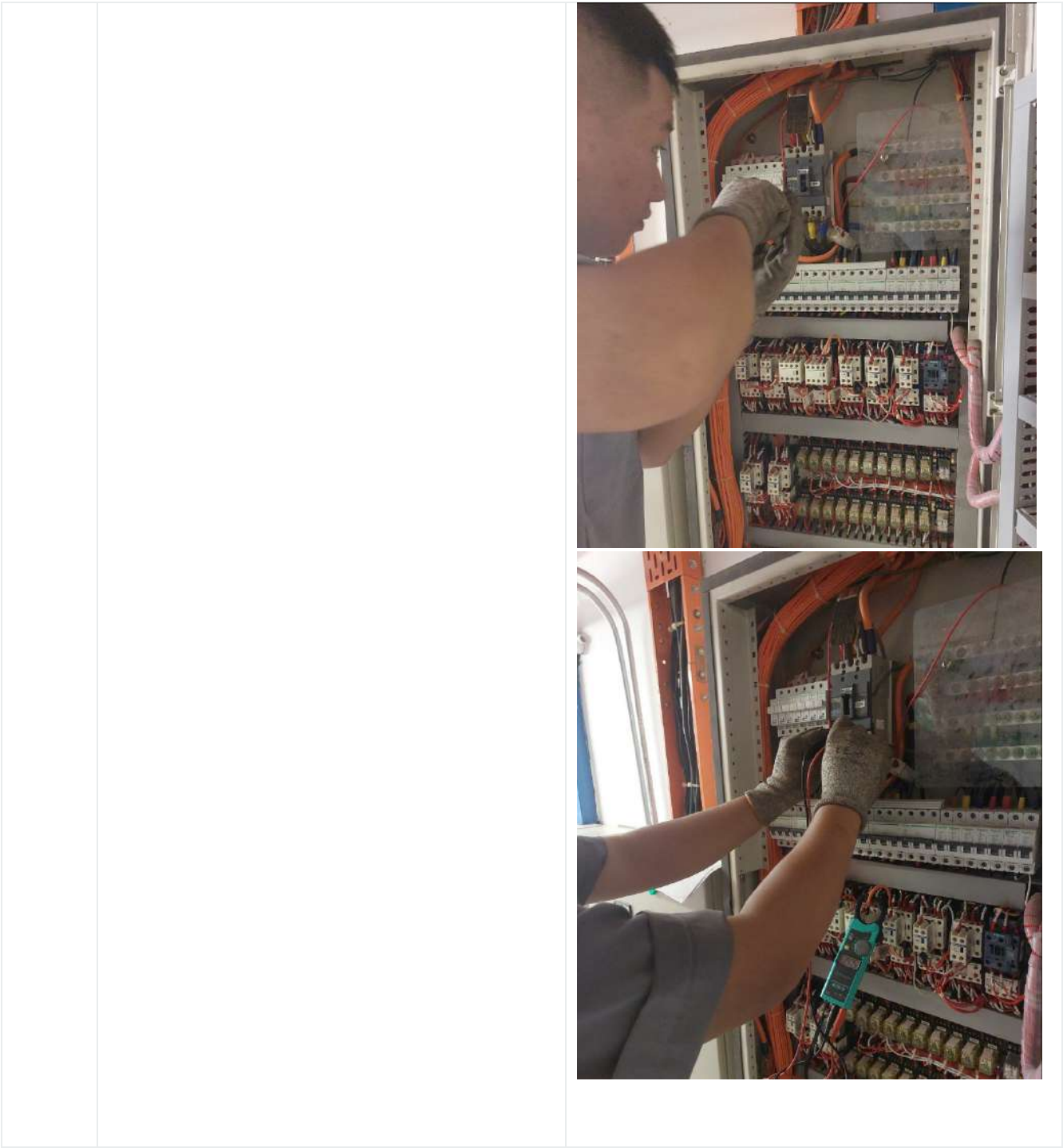
- Từ ngày 01/06/2024 – 30/06/2024

Stt	Nội dung	Hình ảnh
1	Kiểm tra và hướng dẫn công tác PCCC định kỳ cho lực lượng PCCC cơ sở (ngày 29/06/2024)	

		
2	Bảo trì định kỳ hệ thống PCCC	

		
3	Bảo trì định kỳ HT tiếp địa và chống sét	

		
4	Bảo trì HT tủ điện	



VII. Báo Cáo Thu Chi, Công Nợ Dự Án

BÁO CÁO TÓM TẮT SỐ LIỆU TÀI CHÍNH

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

1. Tóm tắt thu – chi của Quỹ vận hành:
THÁNG 06 / NĂM 2024

STT/ NO.	NỘI DUNG / CONTENT	SỐ TIỀN/ AMOUNT 30/06/2024
A	CHÊNH LỆCH CÁC KHOẢN ĐÃ THU VÀ ĐÃ CHI/ TOTAL OF COLLECTION & PAID AMOUNT (A) = (I) - (II)	(183,070,364)
I	TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ THU/ TOTAL OF COLLECTION	1,542,728,231
II	TỔNG CÁC KHOẢN ĐÃ CHI/ TOTAL OF PAID AMOUNT	1,725,798,595
B	SỐ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN HÀNG ĐẦU KỲ/ Opening balance of petty cash & bank account	11,106,434,486
C	SỐ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN HÀNG CUỐI KỲ/ Closing balance of petty cash & bank account: (C) = (A)+(B)	10,923,364,122
D	CHÊNH LỆCH CÁC KHOẢN CÒN PHẢI THU CƯ DÂN, KHÁCH HÀNG & PHẢI TRẢ NHÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ ĐẾN CUỐI THÁNG BÁO CÁO/ Closing balance variance of accounts receivable - accounts payable: (D) = (I) - (II)	(4,418,967,662)
I	TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI THU/ TOTAL OF ACCOUNTS RECEIVABLE	5,232,404,971
II	TỔNG CÁC KHOẢN CÒN PHẢI TRẢ/ TOTAL OF ACCOUNTS PAYABLE	9,651,372,633
1	Phải trả chi phí quản lý và hành chính/ AP for management and administration item	2,571,665,102
2	Chi phí dịch vụ thuê ngoài và Bảo hiểm/ Cost of outsourced services and insurance	2,351,456,841
3	Phải trả chi phí năng lượng/ AP for Energy Consumption	783,739,113
4	Phải trả sửa chữa & bảo dưỡng/ AP for Repairs and Maintenance	177,950,032
5	Phải trả các khoản thanh toán hộ Quỹ bảo trì/ AP for Payment on behalf of Sinking fund	38,694,601
6	Phải trả tiền ký quỹ, cọc & khoản chưa xác định/ AP for Deposits	3,282,994,927
7	Nghĩa vụ thuế của dự án/ Tax liabilities	159,403,091
8	Dự phòng khó đòi	285,468,926
E	CHÊNH LỆCH NGUỒN TIỀN CẦN BỔ SUNG ĐẢM BẢO VẬN HÀNH:(E)=(D.II) - (C)	-

Chi tiết theo BÁO CÁO TỔNG HỢP TÀI CHÍNH QUỸ VẬN HÀNH - THÁNG 06/2024 được duyệt đính kèm.
Kết luận: Dòng tiền đủ để vận hành

Ngày :

Báo cáo bởi:

(ký tên)

Ngày :

Duyệt bởi:

(ký tên)

Ngày :

Duyệt bởi:

(ký tên)

BQL Dự án
CBRE Việt Nam

Công ty TNHH CBRE (Việt Nam)

CĐT (CÔNG TY) / BQT (DỰ
ÁN)