

Phần 2. YÊU CẦU VỀ KỸ THUẬT

Chương V. YÊU CẦU VỀ KỸ THUẬT

Yêu cầu về kỹ thuật bao gồm các nội dung như sau:

1. Giới thiệu chung về dự án/dự toán mua sắm, gói thầu:

- Dự toán mua sắm: Thuê dịch vụ quản lý vận hành trụ sở làm việc 45 Lý Thường Kiệt trong thời gian 02 năm;
- Chủ đầu tư: Trung tâm Thông tin tin dụng Quốc gia Việt Nam (CIC);
- Địa điểm: 45 Lý Thường Kiệt, Phường Cửa Nam, TP Hà Nội.
- Chi phí dự toán: **10.771.209.284 đồng** (*Mười tỷ, bảy trăm bảy mươi một triệu, hai trăm linh chín nghìn, hai trăm tám mươi tư đồng*), trong đó:
 - Giá gói thầu: 10.620.864.100 đồng
 - Nguồn vốn: Chi phí hoạt động thường xuyên của CIC;
 - Thời gian tổ chức lựa chọn nhà thầu: 60 ngày;
 - Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà thầu: Quý IV/2025;
 - Thời gian thực hiện gói thầu: 24 tháng;
 - Thời gian thực hiện hợp đồng: 24 tháng.
- **Mô tả sơ bộ về trụ sở:**
 - **Vị trí:** Số 45 Lý Thường Kiệt, phường Cửa Nam, Hà Nội.
 - **Diện tích và công năng chính:**

Công trình có các thông số cụ thể như sau:

 - + Diện tích khu đất: 745 m²
 - + Diện tích xây dựng công trình: 655 m²
 - + Mật độ xây dựng: 87,9 %
 - + Chiều cao công trình: 48,6 m.
 - + Tổng diện tích sàn nổi: 6.927 m²
 - + Tổng diện tích hầm: 1.310 m²
 - + Hệ số sử dụng đất: 9,3 lần
 - + Số người làm việc hiện tại: 289 Viên chức, người lao động CIC
 - + Số người làm việc dự kiến tăng thêm giai đoạn 2025-2026: 20 người
 - + Chiều cao tầng: 12 tầng, 01 tum, 01 tầng hầm, 01 tầng bán hầm.
 - Tòa nhà được xây dựng và đưa vào sử dụng từ năm 2003, cải tạo phù hợp với mô hình hoạt động của CIC, hoàn thành cải tạo trong năm 2024.
 - Quy mô các phòng chức năng như sau:

TT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Chiều cao (m)
1	Tầng 1	655	4,0
	Sảnh. lễ tân	190	
	Phòng tiếp dân	22	
	Phòng trực PCCC	14.5	
	Phòng văn thư	43	
	Khu vệ sinh công cộng	21	
	Tổ cán bộ vệ sinh	9	
	Khu kỹ thuật, thang bộ, thang máy, hành lang giao thông, phụ trợ	355.5	
2	Tầng 2	638.4	3,3
	Phòng hành chính nhân sự	114	
	Phòng tài chính - kế toán	147	
	Phòng trữ sữa mẹ	15	
	Phòng y tế	37.5	
	Kho hành chính nhân sự	32	
	Khu vệ sinh công cộng	35	
	Khu kỹ thuật, thang bộ, thang máy, hành lang giao thông, không gian chung và phụ trợ	257.9	
3	Tầng 3	638.4	3,3
	Phòng máy chủ	40	
	Văn phòng làm việc	375	
	Khu vệ sinh công cộng	35	
	Khu kỹ thuật, thang bộ, thang máy, hành lang giao thông và phụ trợ	188.4	
4	Tầng 4	638.4	3,3
	Phòng họp giao ban	107	
	Phòng tiếp khách quốc tế kết hợp với không gian truyền thống	60	
	Sân vườn	160	
	Khu vệ sinh công cộng +Pantry	41	

TT	Chức năng	Diện tích (m²)	Chiều cao (m)
	Khu kỹ thuật, thang bộ, thang máy, hành lang giao thông và phụ trợ	270.4	
5	Tầng 5	499	3,3
	Văn phòng làm việc	244	
	Phòng Phó Tổng Giám đốc	33	
	Không gian sinh hoạt chung	32	
	Khu vệ sinh công cộng	35	
	Khu kỹ thuật, thang bộ, thang máy, hành lang giao thông và phụ trợ	155	
6	Tầng 6	499	3,3
	Văn phòng làm việc	244	
	Phòng Phó Tổng Giám đốc	33	
	Không gian sinh hoạt chung	32	
	Khu vệ sinh công cộng	35	
	Khu kỹ thuật, thang bộ, thang máy, hành lang giao thông và phụ trợ	155	
7	Tầng 7	499	3,3
	Văn phòng làm việc	290	
	Phòng Phó Tổng Giám đốc	33	
	Không gian sinh hoạt chung	32	
	Khu vệ sinh công cộng	35	
	Khu kỹ thuật, thang bộ, thang máy, hành lang giao thông và phụ trợ	109	
8	Tầng 8	499	3,3
	Văn phòng làm việc	290	
	Phòng Q. Tổng Giám đốc	33	
	Không gian sinh hoạt chung	32	
	Khu vệ sinh công cộng	35	
	Khu kỹ thuật, thang bộ, thang máy, hành lang giao thông và phụ trợ	109	
9	Tầng 9	499	3,3
	Văn phòng làm việc	290	
	Phòng Thành viên chuyên trách Hội đồng quản lý (HĐQL)	33	

TT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Chiều cao (m)
	Không gian sinh hoạt chung	32	
	Khu vệ sinh công cộng	35	
	Khu kỹ thuật, thang bộ, thang máy, hành lang giao thông và phụ trợ	109	
10	Tầng 10	499	3,3
	Văn phòng làm việc, tiếp khách lãnh đạo	134	
	Phòng chủ tịch HĐQT	33	
	Phòng Thành viên chuyên trách HĐQT	28	
	Phòng Thành viên kiêm nhiệm HĐQT	35	
	Không gian sinh hoạt chung	32	
	Khu vệ sinh công cộng	35	
	Khu kỹ thuật, thang bộ, thang máy, hành lang giao thông và phụ trợ	202	
11	Tầng 11	499	3,3
	Nhà ăn tập thể, hệ thống bếp nấu ăn.		
12	Tầng 12	499	3,3
	Hội trường		
13	Tầng sân thượng	155	3,5
	Bố trí đặt các thiết bị máy móc kỹ thuật		
14	Tầng KT mái	48	2,5
15	Hầm B2	655	2,8
	Khu vực để xe máy, phòng kích sóng điện thoại, máy phát điện dự phòng, bể xử lý nước thải, phòng quạt tăng áp hút khói, phòng bơm PCCC, kho.		
16	Hầm B1	655	4,0
	Khu vực để xe máy, Phòng hạ thế, kho tài sản và công cụ lao động, phòng bảo vệ		

2. Mục tiêu công việc:

Trung tâm Thông tin tin dụng Quốc gia Việt Nam có nhu cầu thuê dịch vụ quản lý vận hành trụ sở làm việc 45 Lý Thường Kiệt trong thời gian 02 năm, bao gồm các mục tiêu duy trì hoạt động ổn định của trụ sở và mang lại môi trường làm việc tốt nhất cho viên chức, người lao động (VC, NLĐ), yêu cầu đơn vị cung cấp

dịch vụ có kinh nghiệm, uy tín trong lĩnh vực quản lý vận hành tòa nhà, trụ sở làm việc. Cụ thể như sau:

- Đảm bảo duy trì sự hoạt động của trụ sở cơ quan một cách bình thường, an toàn, đúng quy định, hiệu quả, đảm bảo tính ổn định và liên tục trong hoạt động, vận hành tòa nhà; Đảm bảo quản lý tài sản, công trình theo quy định của Nhà nước;
- Tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp cho VC, NLD làm việc tại tòa nhà; Hình ảnh trụ sở làm việc luôn được duy trì, nâng cao;
- Đảm bảo quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật tòa nhà đúng yêu cầu với chất lượng tốt, an toàn, vệ sinh và phòng chống cháy, nổ, phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành. Việc thực hiện sẽ được tiến hành theo tiêu chí: Đảm bảo dịch vụ cho chủ đầu tư ở mức độ tiêu chuẩn, chất lượng phù hợp, áp dụng đầy đủ các quy trình và biểu mẫu để xử lý công việc, vận hành tòa nhà an toàn (kỹ thuật, phòng cháy, chữa cháy, ...).
- Vận hành hệ thống kỹ thuật theo đúng quy trình vận hành, bảo trì, hướng dẫn sử dụng của nhà sản xuất, hồ sơ hoàn công dự án nhằm đảm bảo tuổi thọ công trình và theo quy định của Nhà nước về quản lý sử dụng công trình, xây dựng công trình;
- Giúp Chủ đầu tư quản lý kế hoạch bảo trì, bảo hành hệ thống kỹ thuật đúng quy trình để đảm bảo thiết bị luôn được vận hành an toàn và tăng tuổi thọ của trang thiết bị;
- Nâng cao hiệu quả hoạt động của tòa nhà và các hệ thống. Tiết kiệm năng lượng tiêu hao giảm thiểu các chi phí vận hành cho Trung tâm Thông tin tin dụng quốc gia Việt Nam.
- Chuẩn hóa và hệ thống hóa toàn bộ các quy trình, nghiệp vụ trong công tác quản lý, vận hành tòa nhà.
- Đội ngũ nhân sự được đào tạo chuyên nghiệp, đáp ứng tốt yêu cầu của công việc nhằm duy trì và nâng cao giá trị của tòa nhà, đảm bảo tối đa lợi ích của chủ đầu tư.

3. Yêu cầu kỹ thuật của gói thầu:

3.1. Mô tả hệ thống kỹ thuật tòa nhà Trung tâm Thông tin tin dụng Quốc gia Việt Nam

Tòa nhà được trang bị hệ thống kỹ thuật hiện đại, đáp ứng được các yêu cầu cơ bản của trụ sở văn phòng làm việc, bao gồm các hệ thống sau :

- *Hệ thống cấp điện, gồm:* Trạm biến áp, máy phát điện dự phòng, tủ điện tổng, tủ điện các tầng, các đường cấp điện, dây dẫn điện...
- *Hệ thống điều hòa không khí và thông gió, gồm:* Dàn nóng, dàn lạnh, đường ống ga, nước ngưng, thiết bị điều khiển, hệ thống quạt thông gió đặt tại các tầng...
- *Hệ thống cấp nước và thoát nước:*
 - + *Hệ thống cấp nước, gồm:* Máy bơm, bể chứa nước ngầm, bể chứa nước tầng mái, đường ống cấp nước...
 - + *Hệ thống thoát nước, gồm:* Đường ống, bể phốt, cống, hố ga, chắn rác, thoát nước mái, hệ thống bơm thoát nước tầng hầm...

- *Hệ thống PCCC và chống sét, gồm:* Hệ thống cấp nước chữa cháy, hệ thống chữa cháy vách tường, hệ thống chữa cháy tự động Splinker, hệ thống chữa cháy tự động bằng khí FM200, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống đèn thoát hiểm, đèn báo sáng sự cố, hệ thống bình chữa cháy, hệ thống tăng áp hút khói... và hệ thống chống sét công trình.

- *Hệ thống điện nhẹ:* Hệ thống kiểm soát ra vào, hệ thống camera quan sát, hệ thống âm thanh thông báo, hệ thống mạng máy tính, điện thoại,..

- *Hệ thống thang máy, thang thoát hiểm:* hệ thống thang máy và cầu thang bộ thoát hiểm.

3.1.1. Hệ thống cấp điện:

Nội dung	Thông tin chi tiết
Thông số	<ul style="list-style-type: none"> - 01 trạm biến áp 1000 KVA 22/0.4KV, hãng ABB (T1) - 01 trạm biến áp 560 KVA 22/0.4KV, hãng ABB (T2) - Máy phát điện: Hãng: Caterpillar (CAT) Model động cơ: 3412; Công suất 650KVA; điện áp: 380/415V, tốc độ vòng quay 1500 (vòng/phút); kiểu động cơ: Diesel, phun nhiên liệu trực tiếp - Tủ phân phối tổng 1600A/65kA (tầng hầm vào kho), ứng với máy biến áp 1000 KVA, cấp điện đến các phụ tải: + <i>Phụ tải điều hoà</i> + <i>Phụ tải khối văn phòng: TĐ1, TĐ2, TĐ3, TĐ4 cấp cho khối văn phòng các tầng từ tầng 1 đến tầng 4</i> - Tủ phân phối tổng loại 800A/50kA (tầng hầm vào kho), ứng với máy biến áp 560 KVA cấp điện đến các phụ tải: + <i>Phòng cháy chữa cháy, hệ thống điện tại tầng hầm: bơm cứu hoả, tủ quạt tăng áp hút khói, điện tầng hầm, bán hầm và trạm biến áp</i> + <i>Phụ tải khu công cộng: cấp điện cho thang máy, tủ điện hầm, bán hầm, bơm nước sinh hoạt, bơm nước thải; cấp điện cho tủ TS1, TS7, TS12 để chiếu sáng sảnh</i> + <i>Phụ tải điều hoà, phụ tải khối văn phòng từ tầng 5 đến tầng 12 (TDD5 – TĐ12), cấp cho tủ phòng KT1 (tầng kỹ thuật) và KT2 (tầng kỹ thuật)</i>
Công việc thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> - Kiểm soát hoạt động, tình trạng sử dụng của trạm biến áp, tủ hạ thế - Vận hành, kiểm soát hoạt động của máy đóng cắt trong hệ thống phân phối điện, máy phát điện dự phòng. - Kiểm soát tủ điện tổng và các tủ điện phân phối tầng, cách tủ điện phụ tải nhánh. - Kiểm soát công suất phụ tải và tiêu hao năng lượng hàng ngày.

	<ul style="list-style-type: none"> - Kiểm soát và phòng ngừa rủi ro trong quá trình hoạt động của hệ thống. - Xử lý các tình huống khẩn. - Giám sát nội dung công việc của nhà thầu bảo trì, sửa chữa, thay thế thiết bị và các công việc khác liên quan đến hệ thống điện. - Kiểm soát khả năng sẵn sàng hoạt động của máy phát điện - Kiểm soát điều kiện làm việc hàng ngày của máy phát điện dự phòng (nhiên liệu, dầu bôi trơn, nước làm mát, ắc quy, nhiệt độ máy...) - Kiểm soát nhật ký vận hành máy phát. - Thực hiện chạy chế độ không tải máy phát định kỳ theo hướng dẫn. - Giám sát nội dung công việc của nhà thầu bảo trì, sửa chữa, thay thế thiết bị và các công việc khác liên quan đến hệ thống máy phát điện
--	--

3.1.2. Hệ thống điều hòa không khí, thông gió

Hệ thống điều hòa không khí					
Dàn nóng	ĐV	SL	Dàn lạnh	SL	Vị trí
Dàn nóng 2 chiều lạnh/sưởi (loại quạt thổi ngang) (Công suất lạnh: ≥ 28.0 kw)	Bộ	1	Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 24,200 Btu/hr (hoặc 7.1kw)	1	Hầm 2
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 36,200 Btu/hr (hoặc 10.6kw)	2	
Dàn nóng 2 chiều lạnh/sưởi (Công suất lạnh: ≥ 44.8 kw)	Bộ	1	Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 15,400 Btu/hr (hoặc 4.5kw)	3	Tầng 1
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 7,500 Btu/hr (hoặc 2.2kw)	1	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 12,300 Btu/hr (hoặc 3.6kw)	1	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 19,100 Btu/hr (hoặc 5.6kw)	3	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 24,200 Btu/hr (hoặc 7.1kw)	2	
Dàn nóng 2 chiều lạnh/sưởi (Công suất	Bộ	1	Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 15,400 Btu/hr (hoặc 4.5kw)	1	Tầng 4
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 24,200 Btu/hr (hoặc 7.1kw)	2	

Hệ thống điều hòa không khí					
Dàn nóng	ĐV	SL	Dàn lạnh	SL	Vị trí
lạnh: ≥ 61.6 kw)			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 42,000 Btu/hr (hoặc 12.3kw)	2	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 28,000 Btu/hr (hoặc 8.2kw)	3	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 9,600 Btu/hr (hoặc 2.8kw)	1	
Dàn nóng 2 chiều lạnh/sưởi (Công suất lạnh: ≥ 67.2 kw)	Bộ	1	Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 15,400 Btu/hr (hoặc 4.5kw)	2	Tầng 5
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 42,000 Btu/hr (hoặc 12.3kw)	3	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 12,300 Btu/hr (hoặc 3.6kw)	1	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 24,200 Btu/hr (hoặc 7.1kw)	3	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 9,600 Btu/hr (hoặc 2.8kw)	1	
Dàn nóng 2 chiều lạnh/sưởi (Công suất lạnh: ≥ 67.2 kw)	Bộ	1	Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 15,400 Btu/hr (hoặc 4.5kw)	2	Tầng 6
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 42,000 Btu/hr (hoặc 12.3kw)	3	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 12,300 Btu/hr (hoặc 3.6kw)	1	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 24,200 Btu/hr (hoặc 7.1kw)	3	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 9,600 Btu/hr (hoặc 2.8kw)	1	
Dàn nóng 2 chiều lạnh/sưởi (Công suất lạnh: ≥ 67.2 kw)	Bộ	1	Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 15,400 Btu/hr (hoặc 4.5kw)	2	Tầng 7
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 42,000 Btu/hr (hoặc 12.3kw)	3	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 12,300 Btu/hr (hoặc 3.6kw)	1	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 24,200 Btu/hr (hoặc 7.1kw)	3	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 9,600 Btu/hr (hoặc 2.8kw)	1	
Dàn nóng 2 chiều	Bộ	1	Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 15,400 Btu/hr (hoặc 4.5kw)	2	Tầng 8

Hệ thống điều hòa không khí					
Dàn nóng	ĐV	SL	Dàn lạnh	SL	Vị trí
lạnh/sưởi (Công suất lạnh: ≥ 67.2 kw)			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 42,000 Btu/hr (hoặc 12.3kw)	3	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 12,300 Btu/hr (hoặc 3.6kw)	1	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 24,200 Btu/hr (hoặc 7.1kw)	3	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 9,600 Btu/hr (hoặc 2.8kw)	1	
Dàn nóng 2 chiều lạnh/sưởi (Công suất lạnh: ≥ 67.2 kw)	Bộ	1	Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 15,400 Btu/hr (hoặc 4.5kw)	2	Tầng 9
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 42,000 Btu/hr (hoặc 12.3kw)	3	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 12,300 Btu/hr (hoặc 3.6kw)	1	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 24,200 Btu/hr (hoặc 7.1kw)	3	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 9,600 Btu/hr (hoặc 2.8kw)	1	
Dàn nóng 2 chiều lạnh/sưởi (Công suất lạnh: ≥ 67.2 kw)	Bộ	1	Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 15,400 Btu/hr (hoặc 4.5kw)	2	Tầng 10
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 28,000 Btu/hr (hoặc 8.2kw)	6	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 24,200 Btu/hr (hoặc 7.1kw)	2	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 9,600 Btu/hr (hoặc 2.8kw)	1	
Dàn nóng 2 chiều lạnh/sưởi (Công suất lạnh: ≥ 78.4 kw)	Bộ	1	Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 19,100 Btu/hr (hoặc 5.6kw)	2	Tầng 2
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 9,600 Btu/hr (hoặc 2.8kw)	2	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 42,000 Btu/hr (hoặc 12.3kw)	1	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 24,200 Btu/hr (hoặc 7.1kw)	4	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 15,400 Btu/hr (hoặc 4.5kw)	3	
Dàn nóng 2 chiều	Bộ	1	Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 15,400 Btu/hr (hoặc 4.5kw)	1	Tầng 3

Hệ thống điều hòa không khí					
Dàn nóng	ĐV	SL	Dàn lạnh	SL	Vị trí
lạnh/sưởi (Công suất lạnh: ≥ 78.4 kw)			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 28,000 Btu/hr (hoặc 8.2kw)	9	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 19,100 Btu/hr (hoặc 5.6kw)	1	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 9,600 Btu/hr (hoặc 2.8kw)	1	
Dàn nóng 2 chiều lạnh/sưởi (Công suất lạnh: ≥ 84.0 kw)	Bộ	1	Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 19,100 Btu/hr (hoặc 5.6kw)	2	Tầng 12
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 42,000 Btu/hr (hoặc 12.3kw)	6	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 12,300 Btu/hr (hoặc 3.6kw)	1	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 9,600 Btu/hr (hoặc 2.8kw)	1	
Dàn nóng 2 chiều lạnh/sưởi (Công suất lạnh: ≥ 106.4 kw)	Bộ	1	Dàn lạnh - Loại đặt sàn, chuyên xử lý nhiệt ẩm không khí ngoài: PAU dx coil - 2 chiều lạnh/ sưởi (PAU kết nối tương thích với dàn nóng hệ VRF)	1	Tầng mái
Dàn nóng 2 chiều lạnh/sưởi (Công suất lạnh: ≥ 112.0 kw)	Bộ	1	Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 15,400 Btu/hr (hoặc 4.5kw)	1	Tầng 11
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 36,200 Btu/hr (hoặc 10.6kw)	3	
			Dàn lạnh âm trần cassette đa hướng thổi hệ VRF - 36,200 Btu/hr (hoặc 10.6kw)	1	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 42,000 Btu/hr (hoặc 12.3kw)	5	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 12,300 Btu/hr (hoặc 3.6kw)	2	
			Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 9,600 Btu/hr (hoặc 2.8kw)	1	
Dàn nóng 1 chiều lạnh (loại quạt thổi ngang) (Công	Bộ	1	Dàn lạnh loại treo tường 9,600 Btu/hr (hoặc 2.8kw)	1	Tầng hầm +1
			Dàn lạnh loại treo tường 12,300 Btu/hr (hoặc 3.6kw)	2	

Hệ thống điều hòa không khí					
Dàn nóng	ĐV	SL	Dàn lạnh	SL	Vị trí
suất lạnh: ≥22.4 kw)			Dàn lạnh loại treo tường 15,400 Btu/hr (hoặc 4.5kw)	2	
Dàn nóng 1 chiều lạnh (loại quạt thổi ngang) (Công suất lạnh: ≥22.4 kw)	Bộ	2	Dàn lạnh âm trần nổi ống gió hệ VRF - 76,400 Btu/hr (hoặc 22.4kw)	2	Tầng 3
Hệ thống điều hòa Cục bộ - 1 chiều lạnh (trọn bộ dàn nóng và dàn lạnh)					
Điều hòa cục bộ loại treo tường 18,000 Btu/hr (hoặc 5.275kw)	Bộ	4			Tầng mái
Công việc thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> - Kiểm soát nhiệt độ môi trường làm việc. - Kiểm soát chế độ làm việc của hệ thống và khả năng tiết kiệm năng lượng. - Lập trình và kiểm soát thời gian hoạt động tự động của hệ thống trên hệ thống. - Kiểm tra check list hoạt động của hệ thống hàng ngày để phát hiện sớm các rủi ro có thể xảy ra. - Giám sát nội dung công việc của nhà thầu bảo trì, sửa chữa, thay thế thiết bị. Lập sổ nhật ký theo dõi. - Bảo dưỡng (vệ sinh) hệ thống định kỳ. 				

Hệ thống thông gió			
Hệ thống quạt thông gió được đặt tại các phòng kỹ thuật và nhà vệ sinh			
ST T	Tên thiết bị	Đơn vị	Số lượng
1	Quạt thông gió kiểu ly tâm hộp (cấp khí bếp) (Lưu lượng: ≥4,250 m ³ /h)	Cái	1
2	Quạt thông gió kiểu ly tâm hộp (hút khí bếp) (Lưu lượng: ≥5,000 m ³ /h) (Loại đặt ngoài trời)	Cái	1
3	Quạt thông gió kiểu hướng trục nổi ống gió (Lưu lượng: ≥150 m ³ /h)	Cái	11

4	Quạt thông gió kiểu hướng trục nối ống gió (Lưu lượng: ≥ 300 m ³ /h)	Cái	1
5	Quạt thông gió kiểu hướng trục nối ống gió (Lưu lượng: ≥ 500 m ³ /h)	Cái	1
6	Quạt thông gió kiểu hướng trục nối ống gió (Lưu lượng: ≥ 900 m ³ /h)	Cái	11
7	Quạt thông gió kiểu gắn tường (Lưu lượng: ≥ 100 m ³ /h)	Cái	3
8	Quạt thông gió kiểu gắn tường (Lưu lượng: ≥ 150 m ³ /h)	Cái	2
9	Quạt thông gió kiểu gắn tường (Lưu lượng: ≥ 200 m ³ /h)	Cái	2
10	Quạt thông gió kiểu gắn tường (Lưu lượng: ≥ 500 m ³ /h)	Cái	1
11	Quạt thông gió kiểu gắn tường (Lưu lượng: ≥ 1200 m ³ /h)	Cái	1
12	Quạt thông gió kiểu gắn tường (Lưu lượng: ≥ 4500 m ³ /h)	Cái	3
Công việc thực hiện		Kiểm soát nhiệt độ môi trường làm việc. -Kiểm soát chế độ làm việc của hệ thống và khả năng tiết kiệm năng lượng. -Kiểm tra check list hoạt động của hệ thống hàng ngày để phát hiện sớm các rủi ro có thể xảy ra. -Giám sát nội dung công việc của nhà thầu bảo trì, sửa chữa, thay thế thiết bị. Lập sổ nhật ký theo dõi. -Bảo dưỡng (vệ sinh) hệ thống định kỳ.	

3.1.3. Hệ thống cấp nước và thoát nước

Nội dung	Thông tin chi tiết
Thông số	<p>Cấp nước:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 01 bể nước ngầm 40 m³ - 01 bể nước mái. - 02 máy bơm nước sinh hoạt: Máy bơm ly tâm trục đứng đa tầng cánh, mã hiệu CDLF 8-12, xuất xứ: CNP/Trung Quốc (Q=8m³/h, H=111m). <p>Nguyên lý cấp nước: Nước từ mạng lưới nước thành phố chảy vào bể chứa ngầm của tòa nhà sẽ được bơm lên các bể chứa đặt trên tầng mái, cấp cho các khu vệ sinh theo hệ ống trục đứng theo nguyên lý tự chảy.</p>

	<p><u>Thoát nước thải:</u> Hệ thống thoát nước thải đen: Nước thải đen từ các thiết bị xí, tiêu được gom vào hệ thống ống thoát và được đưa về bể phốt ở hầm B2. Trên các đường ống có đặt thông tắc ngang để xử lý khi xảy ra sự cố. Hệ thống thoát nước thải xám: Nước thải xám từ các thiết lavabo, thoát sàn được gom vào hệ thống ống thoát và đưa vào hệ thống ống thoát và được đưa về bể xử lý ở hầm B2. Sau khi được xử lý sẽ được bơm ra rãnh thoát nước thành phố. Trên mỗi trục thoát có bố trí ống thông hơi trục. <u>Thoát nước mưa:</u> - Nước mưa từ tầng mái, sảnh ban công tầng 12 và tầng 4 sau được gom xuống tầng 1 và chảy ra hệ thống thoát nước thành phố.</p>
<p>Công việc thực hiện</p>	<p>Kiểm soát hàng ngày lượng nước tiêu thụ và lượng nước dự trữ tại các bể chứa.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm soát hàng ngày tình trạng sử dụng của các thiết bị cấp thoát nước. - Kiểm soát áp lực nước của từng khu vực. - Xử lý sự cố trong quá trình hoạt động của hệ thống. <p>Giám sát nội dung công việc sửa chữa, thay thế thiết bị và các công việc khác liên quan đến hệ thống cấp nước và thoát nước.</p>

3.1.4. Hệ Thống PCCC và chống sét

Nội dung	Thông tin chi tiết
<p>Thông số</p>	<p>Hệ thống bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hệ thống cấp nước chữa cháy - Hệ thống chữa cháy vách tường - Hệ thống chữa cháy tự động Spinkler - Hệ thống chữa cháy tự động bằng khí FM200 - Hệ thống báo cháy tự động - Hệ thống đèn Exit thoát hiểm và đèn báo sáng sự cố - Hệ thống bình chữa cháy xách tay - Hệ thống chống sét công trình - Hệ thống tăng áp hút khói <p><i>1. Hệ thống cấp nước chữa cháy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 02 Bơm chữa cháy mã hiệu KP(R) 65 – 250/37, xuất xứ Windy/Việt Nam 37kW, tốc độ quay 2900 vòng/phút. Vị trí: tầng hầm. - 01 bơm Diezel mã hiệu KPR65 – 250/37, xuất xứ Windy/Việt Nam, để bơm cấp nước trong trường hợp 02 bơm điện không hoạt

động.

2. Hệ thống chữa cháy vách tường:

Gồm các họng nước chữa cháy vách tường, nối từ đường ống ra các cuộn vòi B, qua lăng B để phun nước.

Vị trí lắp đặt: bên trong tòa nhà tại các lối ra vào, cầu thang, hành lang.

Tâm họng nước được bố trí ở độ cao 1.25m so với mặt sàn.

3. Hệ thống chữa cháy tự động Spinkler

Bán kính hoạt động đầu Spinkler $R = 3m$.

- Thông số kỹ thuật đầu phun Spinkler:

+ Đường kính miệng phun của đầu sprinkler: 10mm

+ Nối đầu spinkler đường kính 15/20 mm.

+ Nhiệt độ tác động: 68°C

+ Áp lực tiêu chuẩn: 1kgf/cm².

+ Áp lực thử: 20kgf/cm²

+ Lưu lượng tiêu chuẩn: 80 l/min

4. Hệ thống chữa cháy tự động bằng khí FM200

- Vị trí lắp đặt: Phòng Máy chủ (tầng 3 trụ sở); 02 buồng đặt trạm biến áp (tầng bán hầm).

- Hệ thống báo cháy, chữa cháy FM200 bao gồm các thành phần sau:

- Bình khí FM-200 (chứa chất chữa cháy)

- Tủ điều khiển trung tâm (nơi xử lý tín hiệu và điều hướng hoạt động)

- Đầu dò khói (tự động dò tìm, phát hiện tín hiệu, truyền tín hiệu về trung tâm điều khiển)

- Đầu phun khí (phun khí để dập tắt đám cháy)

- Ngoài ra còn các bộ phận phụ khác như: Đầu kích hoạt, công tắc áp lực, chuông, đèn, còi báo cháy.

5. Hệ thống báo cháy tự động:

Tủ báo cháy 04 loop panel. Vị trí lắp đặt: Tầng 1 trụ sở

- Đầu báo cháy: gồm đầu báo cháy khói và đầu báo cháy nhiệt địa chỉ.

- Nút ấn báo cháy địa chỉ

- Chuông báo cháy địa chỉ

- Module giám sát địa chỉ - giám sát đầu ra

- Cáp tín hiệu, dây tín hiệu báo cháy

Hệ thống báo cháy trung tâm liên động với hệ thống âm thanh PA, hệ thống thang máy, hệ thống các quạt tăng áp hút khói, máy phát điện, các van chặn lửa, hệ thống điện

6. Hệ thống đèn exit thoát hiểm và đèn báo sáng sự cố

	<p>7. <i>Hệ thống chống sét và tiếp địa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Công trình sử dụng kim thu sét với chiều cao 5m tính từ mái, được bố trí ở trên tầng mái và dây tiếp địa loại cáp đồng trần M70 đi xuống tầng 1 dọc theo tường giáp nhà bên. - Hệ thống tiếp địa làm việc. - Hệ thống tiếp địa an toàn. - Hệ thống tiếp địa điện nhẹ. <p>8. <i>Hệ thống bình chữa cháy xách tay</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bình chữa cháy bằng khí CO2 MT3 - Bình chữa cháy bột MFZL3. - Bình chữa cháy xe đẩy MT35 (đặt tại tầng hầm). <p>9. <i>Hệ thống tăng áp hút khói:</i></p> <p>Nhằm cấp không khí vào cầu thang bộ thoát hiểm và không khí thoát ra ngoài khu vực cháy bao gồm cả bụi và khói từ tầng hầm đến tầng 12.</p> <p>Hệ thống gồm: quạt, đường ống, tủ điện, cửa hút, cửa xả,...</p>
<p>Công việc thực hiện</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kiểm soát điều kiện làm việc của hệ thống (áp lực nước, tình trạng bơm, trạng thái của các đầu dò, bộ cảm biến, bảng điều khiển, bảng hiển thị, đầu phun tự động, chất lượng thiết bị PCCC...). - Xử lý tín hiệu báo cháy tự động (báo giả – báo thật). - Lập phương án, diễn tập PCCC. - Xử lý tình huống khẩn. - Bảo dưỡng định kỳ hệ thống <p>Giám sát nội dung công việc về bảo trì, sửa chữa, thay thế thiết bị và các công việc khác liên quan đến hệ thống phòng cháy, chữa cháy.</p>

3.1.5. Hệ thống điện nhẹ.

Nội dung	Thông tin chi tiết
<p>Thông số</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Hệ thống kiểm soát ra vào ○ Hệ thống Camera quan sát ○ Hệ thống âm thanh thông báo ○ Hệ thống mạng máy tính, điện thoại <p>1. <i>Hệ thống kiểm soát ra vào</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Kiểm soát bằng thẻ từ ● Máy chấm công: Bố trí tại lối vào tầng 1 và tầng hầm. ● Hệ thống barrier tự động: Bố trí tại tầng 1. ● Phòng điều khiển: bố trí tại tầng 1 (phòng trực PCCC). <p>2. <i>Hệ thống camera quan sát</i></p>

	<p>Hệ thống tủ trung tâm camera: Vị trí lắp đặt: tại phòng trực PCCC (tầng 1 trụ sở) Hệ thống gồm: Đầu ghi, màn hình hiển thị, switch POE, các đầu camera.</p> <p><i>3. Hệ thống âm thanh thông báo</i> Hệ thống âm thanh thông báo có nhiệm vụ phát các bản tin thông báo, phát nhạc nền, liên kết với hệ thống an ninh, hệ thống báo cháy khi có sự cố thì tự động phát ra chuông, còi báo động...</p> <p><i>4. Hệ thống mạng máy tính, điện thoại</i></p>
Công việc thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> - Theo dõi, kiểm tra các thiết bị có trong hệ thống để đánh giá tình trạng hoạt động của thiết bị. Thực hiện đánh giá ban đầu về nguyên nhân gây ra sự cố (nếu có). - Trên cơ sở đánh giá những hư hỏng của hệ thống điện nhẹ, lập và kiểm tra công tác bảo dưỡng, thay thế, sửa chữa. Đồng thời lên dự toán kinh phí cho công tác bảo trì, thay thế. - Đánh giá và báo cáo kết quả công tác bảo trì. Lập hồ sơ và lưu giữ hồ sơ liên quan đến công việc bảo trì, phục vụ công tác theo dõi cho các lần tiếp theo.

3.1.6. Hệ thống Thang máy, thang thoát hiểm và khu vực đỗ xe

Nội dung	Thông tin chi tiết
Thông số	<p><i>1. Hệ thống thang máy</i> Tòa nhà bố trí 04 thang máy với các thang cụ thể như sau: - Thang máy số 1 (TM1): + Hãng sản xuất Mitsubishi/Thái Lan + Tải trọng: 1.350kg + Loại thang: tải khách (có phòng máy) + Tốc độ 2m/s + Số điểm dừng: 13 điểm dừng. - Thang máy số 2 và 3 (TM2 và TM3): + Hãng sản xuất Mitsubishi/Thái Lan + Tải trọng: 1.350kg + Loại thang: tải khách (có phòng máy) + Tốc độ 2m/s + Số điểm dừng: 12 điểm dừng. - Thang máy kho tiền của hãng OTIS - Mỹ 5 kW được bố trí từ tầng hầm B2 đến tầng 1 (hiện không sử dụng).</p> <p><i>2. Thang thoát hiểm</i></p>

	<p>Gồm 02 cầu thang bộ, kết cấu bản thang BTCT, bậc thang xây gạch, mặt bậc ốp đá granit; lan can sắt, tay vịn gỗ hoặc sắt, bố trí cạnh thang máy.</p> <p>3. Khu vực để xe</p> <p>Bố trí tại các vị trí:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Tầng hầm, tầng bán hầm của tòa nhà; + Trước vỉa hè số 45 Lý Thường Kiệt, Phường Cửa Nam, Hà Nội (thuê đơn vị có chức năng, nhiệm vụ và có Giấy phép trông giữ xe thực hiện trông giữ)
Công việc thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> - Kiểm soát điều kiện an toàn hệ thống. - Vận hành hệ thống các thang máy TM1, TM2, TM3. - Cứu hộ trong trường hợp khẩn cấp - Giám sát nội dung công việc của nhà thầu bảo trì, sửa chữa, thay thế thiết bị và các công việc khác liên quan đến hệ thống thang máy.

3.1.7. Hệ thống nội thất khu vực dùng chung

Nội dung	Thông tin chi tiết
Thông số	<p>01 khu vực lễ tân tại tầng 1 tòa nhà;</p> <p>01 Hội trường lớn tại tầng 12, sức chứa khoảng 160 người;</p> <p>01 khu vực nhà ăn tập thể (có bếp nấu) tại tầng 11 tòa nhà;</p> <p>02 phòng họp (kết hợp phòng truyền thống) tại tầng 4 tòa nhà.</p>
Công việc thực hiện	<p><u>Xử lý các tình huống phát sinh trong quá trình quản lý Tòa nhà</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hỗ trợ Chủ đầu tư trang hoàng tòa nhà trong các dịp Lễ, Tết. - Sửa chữa: Thay bóng đèn, chân lưu, thông tắc thiết bị vệ sinh... - Kiểm tra phòng ngừa rủi ro, thay thế các thiết bị, dây dẫn, ổ cắm trong văn phòng. - Hỗ trợ tiếp dầu máy phát điện dự phòng trong trường hợp khẩn cấp. - Sơn chống gỉ hệ thống đường ống, các bề mặt kim loại bị oxy hóa có diện tích nhỏ. - Gia công, gò, hàn và thay thế các thiết bị cơ khí đơn giản. - Giám sát nội dung công việc sửa chữa và các công việc khác liên quan đến hệ thống nội, ngoại thất.

3.2. Yêu cầu kỹ thuật về quản lý và vận hành tòa nhà

3.2.1. Dịch vụ quản lý tòa nhà

a, Nhiệm vụ chung Ban quản lý Tòa nhà: Ban quản lý tòa nhà chịu trách nhiệm trực tiếp vận hành toàn bộ hệ thống trang thiết bị máy của tòa nhà cũng như đảm bảo cho mọi hoạt động, vận hành của hệ thống diễn ra với chất lượng tốt nhất, an toàn và tiện ích nhất. Bao gồm các hoạt động sau:

- Nhân sự quản lý, giám sát hoạt động, vận hành;
- Tổ chức công tác bảo vệ, an ninh, trật tự; Quản lý đỗ xe tại hầm và phía trước toà nhà.
- Tổ chức công tác vệ sinh, môi trường và các dịch vụ khác đảm bảo cho tòa nhà hoạt động bình thường.
- Dịch vụ kỹ thuật: Tham gia nhận chuyển giao, đào tạo vận hành các hệ thống thiết bị công trình từ các bên cung cấp lắp đặt thiết bị của công trình; Quản lý vận hành các hệ thống kỹ thuật công trình; Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên các hạng mục công trình, hệ thống thiết bị kỹ thuật của tòa nhà: vận hành, vệ sinh và sửa chữa nhỏ toàn bộ hệ thống kỹ thuật;
- Ngoài ra có thể được chủ đầu tư giao cho thực hiện hoặc phối hợp với chủ đầu tư thực hiện/giám sát các công việc do chủ đầu tư ký kết hợp đồng với các nội dung công việc sau:
 - Kiểm soát côn trùng;
 - Thu gom rác thải trong phạm vi tòa nhà và thuê đơn vị vận chuyển về nơi xử lý rác theo quy định của thành phố Hà Nội;
 - Công tác an toàn phòng chống cháy nổ, bão lụt;
 - Chăm sóc, hỗ trợ khách hàng sử dụng dịch vụ quản lý vận hành tại tòa nhà.
 - Các công việc khác liên quan đến việc quản lý, vận hành tòa nhà trụ sở Trung tâm thông tin tin dụng quốc gia Việt Nam.

b, Nhân sự Ban quản lý Tòa nhà:

Stt	Vị trí	Số lượng (người)	Yêu cầu
1	Giám đốc ban quản lý tòa nhà (Tổng quản lý)	1	Chi tiết mô tả tại từng vị trí
2	Giám sát dịch vụ	1	Chi tiết mô tả tại từng vị trí
3	Kỹ sư trưởng	1	Chi tiết mô tả tại từng vị trí
4	Giám sát kỹ thuật (Tổ trưởng kỹ thuật)	1	Chi tiết mô tả tại từng vị trí
5	Nhân viên kỹ thuật	5	Chi tiết mô tả tại từng vị trí
	Tổng cộng	09	

c, Nhiệm vụ cụ thể của Ban quản lý Tòa nhà

c1, Bộ phận hành chính:

Bộ phận hành chính bao gồm: Giám đốc Ban quản lý và Giám sát dịch vụ.

Thời gian làm việc phù hợp với giờ làm việc của Trung tâm Thông tin tín dụng Quốc gia Việt Nam.

- Từ 7h30 đến 19h00 các ngày từ thứ 2 đến thứ 6;
- Và các khoảng thời gian khác theo nhu cầu đột xuất của tòa nhà.

Ban quản lý Tòa nhà luôn luôn được duy trì nhằm điều hành, giám sát trực tiếp, kỹ lưỡng toàn bộ các dịch vụ được duy trì thường xuyên tại mục tiêu:

✓ *Nhiệm vụ chính:*

Là đầu mối tiếp nhận thông tin, triển khai chương trình kế hoạch, công tác theo chỉ đạo của Chủ đầu tư theo từng thời điểm, thực hiện nội dung công việc theo quy định của Hợp đồng ký kết với Chủ đầu tư, quy trình nghiệp vụ của các bộ phận được Chủ đầu tư phê duyệt; điều phối mọi hoạt động các bộ phận nghiệp vụ của Ban quản lý và các Nhà thầu phụ cung cấp dịch vụ;

✓ *Công việc cụ thể:*

- Điều hành mọi công việc liên quan đến cung cấp dịch vụ tại Tòa nhà.
- Giám sát chất lượng các công tác an ninh, vệ sinh.
- Tiếp nhận và xử lý các yêu cầu của chủ đầu tư về công tác quản lý vận hành.
- Điều phối giao thông và hướng dẫn khách hàng tại khu vực sảnh chính.
- Hỗ trợ khách hàng/cán bộ tòa nhà chỗ đỗ xe ô tô tại khu vực phía trước Tòa nhà nếu có yêu cầu.
- Quản lý và hướng dẫn khách tại khu vực sảnh thang máy tầng 1.

✓ *Chức năng, nhiệm vụ yêu cầu đối với từng vị trí:*

Chức danh:	GIÁM ĐỐC BAN QUẢN LÝ TÒA NHÀ
Bộ phận:	QUẢN LÝ
Nơi làm việc:	TÒA NHÀ

❖ QUAN HỆ CÔNG VIỆC

- Giám đốc Ban quản lý Tòa nhà chịu trách nhiệm trực tiếp trước Công ty Quản lý.
- Chịu trách nhiệm điều hành, quản lý toàn bộ công việc liên quan đến vận hành, khai thác trụ sở;
- Chịu trách nhiệm phối hợp với các bộ phận liên quan trong quá trình thực hiện công việc;

❖ YÊU CẦU KỸ NĂNG

- Tốt nghiệp đại học; Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia khóa đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc công trình tương tự hoặc chứng chỉ bồi dưỡng nghiệp vụ giám đốc quản lý tòa nhà.
- Có tối thiểu 5 năm kinh nghiệm về quản lý, vận hành, tại lý tại các Tòa nhà cao tầng hoặc trụ sở làm việc.;
- Có kỹ năng quản lý, kỹ năng giao tiếp, đàm phán tốt với cơ quan chức năng, khách hàng; Kỹ năng đào tạo nhân viên. Có giấy chứng nhận đào đã hoàn thành khóa đào tạo chuyên môn nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư/nhà cao tầng, chứng chỉ bồi dưỡng nghiệp vụ giám đốc quản lý tòa nhà; Có chứng chỉ/giấy chứng nhận tham gia khóa huấn luyện về nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ;

- Kỹ năng sử dụng máy tính thành thạo phục vụ công việc.
- Trung thực và cẩn thận trong công việc;

❖ NHIỆM VỤ CHÍNH

- Thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ và trách nhiệm được nêu trong bản mô tả công việc với thái độ hợp tác và chuyên nghiệp;
 - Điều hành công việc quản lý, vận hành Tòa nhà theo đúng các quy trình quản lý, vận hành Tòa nhà do Công ty quản lý ban hành và theo đúng các yêu cầu của Chủ đầu tư theo nội dung Hợp đồng quản lý được ký kết; Đảm bảo tòa nhà vận hành ổn định, chất lượng các dịch vụ được cung cấp tốt theo đúng phương án đã được phê duyệt.
 - Quản lý hình ảnh của Tòa nhà, chất lượng dịch vụ của Tòa nhà.
 - Quản lý, phòng ngừa rủi ro có thể xảy ra đối với Tòa nhà.

❖ NHIỆM VỤ VÀ TRÁCH NHIỆM CỤ THỂ:

➤ Thực hiện công việc:

- Thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ, trách nhiệm, công việc được nêu trong các nội dung mô tả công việc;
 - Thực hiện đúng các quy định do đơn vị quản lý tòa nhà xây dựng, trên cơ sở tuân thủ các quy định của CIC.

- Điều hành việc lập các quy trình tác nghiệp phù hợp với mô hình trụ sở CIC.

➤ Phối hợp công việc.

Phối hợp chặt chẽ với các bộ phận liên quan trong quá trình thực hiện công việc.

➤ Điều hành công việc

- Quản lý chung, điều hành toàn bộ công việc liên quan đến vận hành, quản lý và khai thác (nếu có) của Tòa nhà;
- Điều hành các bộ phận thuộc thẩm quyền quản lý thực hiện công việc theo đúng quy trình.

- Giám sát tất cả các hoạt động điện, nước, cơ khí, kỹ thuật... nắm bắt tổng quát các nhiệm vụ sửa chữa, xây dựng, các kế hoạch bảo dưỡng thiết bị, lập kế hoạch hoạt động phòng kỹ thuật.

- Kiểm tra hàng ngày chất lượng dịch vụ tại Tòa nhà;

➤ Quản lý nhà thầu cung cấp dịch vụ

- Quản lý các hợp đồng cung cấp dịch vụ của các nhà thầu phụ (do công ty quản lý tòa nhà ký kết, nếu có);

- Đề xuất các phương án quản lý nhằm mục đích nâng cao chất lượng dịch vụ;

- Trực tiếp liên lạc với người có thẩm quyền của nhà thầu cung cấp để yêu cầu nâng cao chất lượng dịch vụ;

- Chủ trì việc lập, giám sát tác nghiệp của các nhà thầu cung cấp dịch vụ theo đúng quy trình; Làm việc, thẩm tra các chứng chỉ của các nhà thầu phụ.

➤ Lập các quy trình:

- Quản lý tuân thủ tiêu chuẩn và quy trình của toàn bộ nhân viên thuộc Ban quản lý.

- Chủ trì việc lập các kế hoạch, giao nhiệm vụ thực hiện lập các quy trình tác nghiệp tại Tòa nhà.

➤ Quan hệ công chúng – Báo cáo

- Trực tiếp quan hệ khách hàng, quan hệ với các cơ quan công quyền liên quan đến tác nghiệp vận hành, quản lý Tòa nhà (trong trường hợp được Chủ đầu tư ủy quyền);

- Lập phương án triển khai công việc vào các dịp lễ lớn;

- Chủ trì các cuộc họp liên quan đến quản lý Tòa nhà;

- Chủ trì lập các báo cáo định kỳ và đột xuất;

- Báo cáo với cấp quản lý có thẩm quyền các sự việc liên quan đến quản lý;

- Chỉ huy tình huống PCCC, phương án thoát hiểm khi có tình huống sự cố;

- Chỉ huy diễn tập PCCC, thoát hiểm khi có sự cố, chủ trì họp đánh giá các cuộc diễn tập;

- Kiểm tra, đánh giá và báo cáo tới cấp quản lý có thẩm quyền các sự việc liên quan đến phòng ngừa rủi ro, tai nạn tại Tòa nhà;

- Xây dựng bảng đánh giá dịch vụ vận hành tòa nhà và xử lý phản hồi của người sử dụng dịch vụ tại tòa nhà;

- Trực tiếp kiểm soát tủ chìa khóa khẩn cấp của Tòa nhà theo đúng quy trình;

- Được phép xem lại dữ liệu lưu camera trong các tình huống liên quan đến hoạt động quản lý, vận hành Tòa nhà.

➤ Yêu cầu: ***Không được tắt máy điện thoại trong bất kỳ trường hợp nào***, cung cấp số điện thoại có thể liên lạc được trong tình huống khẩn cấp.

Chức danh:	GIÁM SÁT DỊCH VỤ
Bộ phận:	DỊCH VỤ
Nơi làm việc:	TÒA NHÀ

❖ QUAN HỆ CÔNG VIỆC

- Nhân viên giám sát dịch vụ chịu trách nhiệm trực tiếp trước Giám đốc ban quản lý Tòa nhà;

- Nhân viên giám sát dịch vụ chịu trách nhiệm phối hợp với các bộ phận trong ban quản lý trong quá trình tác nghiệp;

❖ YÊU CẦU KỸ NĂNG

- Tốt nghiệp cao đẳng, trung cấp các ngành Kỹ thuật: cơ điện/tự động hoá/xây dựng..., kinh tế, tài chính.

- Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư/tòa nhà; Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia khóa huấn luyện về nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia khóa huấn luyện về an toàn, vệ sinh lao động hoặc thể an toàn lao động.

- Có tối thiểu 1 năm kinh nghiệm làm giám sát dịch vụ quản lý vận hành tòa

nhà cao tầng hoặc trụ sở làm việc;

- Có kỹ năng quản lý, kỹ năng giao tiếp, đàm phán tốt, đọc hiểu các văn bản pháp luật quy định liên quan;

- Kỹ năng sử dụng máy tính thành thạo phục vụ công việc.

- Trung thực và mẫn cán trong công việc;

❖ NHIỆM VỤ CHÍNH

- Thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ và trách nhiệm được nêu trong các nội dung mô tả công việc;

- Thực hiện công việc giám sát dịch vụ theo đúng nội quy, quy chế

❖ NHIỆM VỤ VÀ TRÁCH NHIỆM CỤ THỂ

➤ Thực hiện công việc:

- Thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ, trách nhiệm, công việc được nêu trong các nội dung mô tả công việc;

- Thực hiện đúng các quy định, quy trình liên quan đến nội dung công việc thực hiện.

- Phối hợp công việc với các bộ phận khác và chịu sự quản lý, hướng dẫn của Giám đốc ban quản lý Tòa nhà.

➤ Điều hành công việc:

- Quản lý hệ thống an ninh nội bộ, giám sát các dịch vụ an ninh, làm sạch, cảnh quan, kiểm soát côn trùng, thu gom rác thải, ...

- Giám sát việc tuân thủ nội quy của khách hàng đến giao dịch công tác.

- Kiểm soát lưu chuyển tài sản của Tòa nhà, kiểm soát tài sản của Tòa nhà.

- Hỗ trợ dịch vụ khách hàng.

- Kiểm soát phòng ngừa rủi ro theo phạm vi bộ phận quản lý.

- Giám sát dịch vụ Tòa nhà chịu trách nhiệm trực tiếp trước Giám đốc ban quản lý tòa nhà.

- Giám sát dịch vụ Tòa nhà chịu trách nhiệm về dịch vụ và các nhà thầu cung cấp các dịch vụ khác trong Tòa nhà.

- Thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ và trách nhiệm với thái độ hợp tác và chuyên nghiệp.

- Cùng phối hợp làm việc với các nhân viên quản lý của Tòa nhà theo sự hướng dẫn của Giám đốc ban quản lý tòa nhà.

➤ Yêu cầu: ***Không được tắt máy điện thoại trong bất kỳ trường hợp nào***, cung cấp số điện thoại có thể liên lạc được trong tình huống khẩn cấp.

c2, Bộ phận kỹ thuật:

- Bộ phận kỹ thuật bao gồm 07 người, sẽ thực hiện phân công trực 3 ca 24/24h toàn bộ các ngày bao gồm cả các ngày nghỉ, lễ, tết.

- Thời gian làm việc và bố trí nhân viên trong ca trực:

- ✓ Ca sáng: Từ 7h00 đến 16h30 gồm 02 Kỹ thuật viên và 01 kỹ sư trưởng

Stt	Vị trí làm việc	Số lượng
1	Phòng điều khiển trung tâm (Kỹ sư trưởng)	01
2	Kiểm tra tình trạng hoạt động hệ thống kỹ thuật (Nhân viên kỹ thuật)	02

- ✓ Ca chiều: Từ 14h00 đến 22h00 gồm 01 kỹ thuật viên và 01 giám sát kỹ thuật

Stt	Vị trí làm việc	Số lượng
1	Phòng điều khiển trung tâm (Giám sát kỹ thuật)	01
2	Kiểm tra tình trạng hoạt động hệ thống kỹ thuật (Nhân viên kỹ thuật)	01

- ✓ Ca đêm: Từ 22h00 đến 7h00 ngày hôm sau gồm 01 kỹ thuật viên:

Stt	Vị trí làm việc	Số lượng
1	Kiểm tra tình trạng hoạt động hệ thống kỹ thuật (Nhân viên kỹ thuật)	01

- ✓ Ngoài số nhân sự trên, bổ trí thêm:

+ 01 nhân viên kỹ thuật, để sắp xếp nhân sự thay thế luân phiên các ca trực của bộ phận kỹ thuật nghỉ theo quy định của Luật lao động, đảm bảo số lượng vị trí nhân sự trực ca.

+ 01 nhân sự bộ phận an ninh giám sát phòng điều hành trung tâm phối hợp, đưa ra các cảnh báo sự cố kỹ thuật để bộ phận kỹ thuật xử lý và hỗ trợ xử lý tại phòng điều hành trung tâm.

- Vị trí kỹ sư trưởng phụ trách bộ phận kỹ thuật làm việc theo thời gian:
 - + Từ 07h30 đến 17h30 các ngày từ thứ 2 đến thứ 6
 - + Từ 08h00 đến 12h00 thứ 7: tổ chức thực hiện công tác bảo dưỡng kỹ thuật.
 - + Và các khoảng thời gian khác theo nhu cầu đột xuất của tòa nhà.
- Đối với các ngày thứ 7 và chủ nhật, các ngày nghỉ lễ, tết áp dụng như ca đêm.
 - ❖ **Nội dung công việc của bộ phận kỹ thuật:**
 - Vận hành các hệ thống kỹ thuật, thiết bị;
 - Đảm bảo an toàn sử dụng thiết bị;
 - Đảm bảo vận hành thường xuyên, đúng quy trình kỹ thuật các hệ thống kỹ thuật của tòa nhà 24 giờ trong ngày và 7 ngày trong tuần, kể cả các ngày lễ, tết, ngày nghỉ;
 - Kiểm tra hoạt động của các hệ thống kỹ thuật theo các thông số kỹ thuật của thiết bị, hệ thống yêu cầu;
 - Kiểm tra, theo dõi hư hại, hỏng hóc các hạng mục kiến trúc bên trong và bên ngoài tòa nhà;

- Sửa chữa, chỉnh sửa, xử lý các lỗi, sự cố nhỏ của hệ thống thiết bị nằm trong khả năng xử lý.
 - Phối hợp với các đơn vị cung cấp, lắp đặt, bảo hành để sửa chữa, hiệu chỉnh thiết bị, hệ thống đảm bảo vận hành an toàn, đúng quy trình kỹ thuật;
 - Kiểm soát, đóng mở các hệ thống cấp điện, cấp nước để đảm bảo hoạt động thường xuyên, đột xuất của cơ quan và tiết kiệm năng lượng sử dụng;
 - Thực hiện ghi chép hồ sơ theo dõi hoạt động của các thiết bị, hệ thống, lập báo cáo kỹ thuật định kỳ theo quy định.
 - Chịu trách nhiệm về an toàn vận hành của các hệ thống thiết bị.
 - Giám sát một số nhà thầu chuyên dụng của Chủ đầu tư theo yêu cầu của Chủ đầu tư như nhà thầu bảo dưỡng: Thang máy, máy biến áp...
 - Đề xuất các giải pháp đảm bảo hệ thống kỹ thuật của tòa nhà vận hành an toàn và hiệu quả.
 - Thực hiện phương án PCCC, cứu nạn cứu hộ theo phương án được cơ quan chức năng phê duyệt và hướng dẫn các thủ tục sơ tán trong trường hợp khẩn cấp.
- **Vận hành hệ thống kỹ thuật:**
- *Hệ thống điện*
 - Kiểm soát hoạt động, tình trạng sử dụng của tủ hạ thế
 - Vận hành, kiểm soát hoạt động của máy đóng cắt trong hệ thống phân phối điện, máy phát điện dự phòng.
 - Kiểm soát tủ điện tổng và các tủ điện phân phối tầng, các tủ điện phụ tải nhánh.
 - Kiểm soát công suất phụ tải và tiêu hao năng lượng hàng ngày
 - Kiểm soát và phòng ngừa rủi ro trong quá trình hoạt động của hệ thống.
 - Xử lý các tình huống khẩn cấp.
 - Giám sát nội dung công việc của nhà thầu bảo trì, sửa chữa, thay thế thiết bị.
 - Kiểm tra hàng ngày theo biểu mẫu nhằm kiểm soát rủi ro và tiết kiệm năng lượng.
 - Kiểm tra hàng ngày tình trạng của máy phát điện nhằm đảm bảo đủ điều kiện vận hành theo biểu mẫu.
 - Vận hành tự động: khi mất nguồn điện lưới, máy phát điện dự phòng và tủ ATS tự động điều khiển cấp điện tới phụ tải, thực hiện việc giám sát hoạt động, ghi chép thông số kỹ thuật theo biểu bảng mẫu.
 - Vận hành bằng tay: tiến hành tại một số khu vực trong trường hợp cần thiết và khi chế độ tự động không thực hiện được. Giám sát hoạt động, ghi chép thông số kỹ thuật theo biểu bảng mẫu.
 - *Máy phát điện dự phòng*
 - Kiểm soát khả năng sẵn sàng hoạt động.
 - Kiểm soát điều kiện làm việc hàng ngày của máy phát điện dự phòng (nhiên liệu, dầu bôi trơn, nước làm mát, ắc quy, nhiệt độ máy...)

- Vận hành và kiểm soát hệ thống trong quá trình hoạt động.
- Kiểm soát nhật ký vận hành.
- Thực hiện chạy chế độ không tải định kỳ theo hướng dẫn.
- Kiểm soát các yếu tố rủi ro của hệ thống, lên phương án xử lý kịp thời.
- Hỗ trợ tiếp dầu máy phát điện dự phòng trong trường hợp khẩn cấp.
- *Hệ thống điều hòa không khí, thông gió:*
 - Vận hành hệ thống đã được cài đặt tự động trên hệ thống điều khiển, máy tính trung tâm bao gồm: đặt thời gian bật, tắt và kiểm soát chế độ hoạt động của hệ thống theo ngày, tuần, tháng.
 - Vận hành bằng tay: tùy theo đặc điểm hoạt động của từng khu vực được thực hiện bật, tắt theo thời gian phù hợp nhằm đảm bảo tiết kiệm năng lượng.
 - Kiểm tra phòng ngừa rủi ro hàng ngày hệ thống.
 - Kiểm soát nhiệt độ môi trường làm việc.
 - Kiểm soát chế độ làm việc của hệ thống và khả năng tiết kiệm năng lượng.
 - Lập trình và kiểm soát thời gian hoạt động tự động của hệ thống trên hệ thống.
 - Giám sát nội dung công việc của nhà thầu bảo trì, sửa chữa, thay thế thiết bị
 - Bảo dưỡng (vệ sinh) hệ thống định kỳ.
- *Hệ thống cấp nước và thoát nước*
 - Kiểm tra hàng ngày theo biểu mẫu nhằm kiểm soát rủi ro và tránh thất thoát, lãng phí nước.
 - Vận hành hệ thống trong trường hợp đặc biệt thao tác bằng tay và giám sát hoạt động trực tiếp tại các vị trí thao tác.
 - Điều chỉnh các van cấp nước cho trường hợp áp lực nước từng khu vực cụ thể.
 - Xử lý hệ thống cấp thoát nước trong trường hợp rò rỉ và bị tắc bằng cách thay thế các phụ kiện tháo lắp bên ngoài mà không phải sử dụng nhà thầu chuyên nghiệp (đục phá tường, thay thế đường ống).
 - *Hệ thống phòng cháy chữa cháy:*
 - Thực hiện kiểm tra hàng ngày với các thiết bị của hệ thống PCCC như: Bình chữa cháy (bình bột, bình CO₂), các cuộn vòi lăng phun.
 - Đối với các máy bơm thực hiện vận hành bằng tay, khi kiểm tra, bảo dưỡng hoặc chế độ tự động không hoạt động.
 - Định kỳ diễn tập PCCC nhằm tăng cường khả năng xử lý tình huống và đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ.
 - Kiểm tra tình trạng hoạt động của quạt, van,... của hệ thống tăng áp hút khói.
 - Kiểm tra liên động với các hệ thống như: điện, âm thanh, của thoát hiểm, thang máy
 - *Hệ thống thang máy:*
 - Kiểm tra hàng ngày nhằm đảm bảo các điều kiện an toàn trong quá trình vận hành.

- Vận hành thang máy chở khách ở chế độ ưu tiên trong trường hợp khách viếng thăm đặc biệt hoặc vận chuyển hàng hóa.

- Thực hiện thao tác cứu hộ trong trường hợp thang máy chở khách gặp sự cố kỹ thuật.

- *Hệ thống camera giám sát an ninh, âm thanh:*

- Kiểm tra phòng ngừa rủi ro hàng ngày theo biểu mẫu:

- + Kiểm tra tín hiệu các đầu camera

- + Kiểm tra hoạt động của các đầu ghi

- + Kiểm tra màn hình hiển thị

- + Kiểm tra tín hiệu các loa phát thông báo

- + Kiểm tra hoạt động của âm ly

- Trục vận hành, giám sát 24/24h tại phòng điều khiển trung tâm.

- Trục vận hành hệ thống đèn chiếu sáng, âm thanh trong phòng họp.

- Hàng ngày thực hiện giám sát hệ thống camera 24/24h đối với các vị trí sảnh, hành lang, các vị trí xung quanh tòa nhà và các vị trí ngoài phạm vi các phòng làm việc và phải thông tin kịp thời cho chủ đầu tư khi các Camera có vấn đề như hình ảnh mờ, góc quay không phù hợp, camera không hoạt động.

- Giám sát nội dung công việc của nhà thầu bảo trì, sửa chữa, thay thế thiết bị.

Lập sổ nhật ký theo dõi.

- *Hệ thống điện thoại:*

- Kiểm tra tín hiệu thoại

- Giám sát nội dung công việc của nhà thầu bảo trì, sửa chữa, thay thế thiết bị.

Lập sổ nhật ký theo dõi.

- *Hệ thống kiểm soát ra vào*

- Kiểm tra tín hiệu điều khiển thang máy bằng thẻ từ.

- Kiểm tra tín hiệu cửa ra vào barrier tự động

- Kiểm tra tín hiệu máy chấm công

- Giám sát nội dung công việc của nhà thầu bảo trì, sửa chữa, thay thế thiết bị.

Lập sổ nhật ký theo dõi.

- *Hệ thống Thang máy, thang thoát hiểm và khu vực để xe*

- Kiểm soát điều kiện an toàn hệ thống.

- Vận hành hệ thống.

- Cứu hộ trong trường hợp khẩn cấp

- Giám sát nội dung công việc của nhà thầu bảo trì, sửa chữa.

- *Hệ thống nội thất cơ khí*

- Sơn chống gỉ hệ thống đường ống, các bề mặt kim loại bị oxy hóa có diện tích nhỏ.

- Gia công, gò, hàn và thay thế các thiết bị cơ khí đơn giản.

- **Kiểm tra, giám sát hệ thống kỹ thuật:**

- *Hệ thống điều hòa không khí và thông gió:*
 - Phối hợp cùng chủ đầu tư quản lý, giám sát nội dung công việc của nhà thầu trong quá trình thực hiện hợp đồng bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa thay thế.
- *Hệ thống cung cấp điện:*
 - Hàng tháng thực hiện công việc vệ sinh, kiểm tra tình trạng vật lý, mức độ oxy hóa, trạng thái các điểm đấu nối nhằm đảm bảo an toàn vận hành, tăng tuổi thọ của thiết bị.
 - Hàng tuần thực hiện chạy không tải máy phát điện, kiểm tra các thông số kỹ thuật theo biểu mẫu.
 - Hàng tháng thực hiện vệ sinh, kiểm tra phòng máy phát điện theo biểu mẫu.
 - Phối hợp cùng chủ đầu tư quản lý, giám sát nội dung công việc của nhà thầu trong quá trình thực hiện hợp đồng bảo trì hệ thống.
- *Hệ thống cấp thoát nước:*
 - Hàng tháng thực hiện kiểm tra, vệ sinh các thiết bị của hệ thống theo biểu mẫu: máy bơm nước, thiết bị trong các khu vệ sinh và vệ sinh các hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và nước bề mặt.
- *Hệ thống phòng cháy chữa cháy:*
 - Hàng tháng thực hiện kiểm tra áp suất, cân bình chữa cháy theo biểu mẫu
 - Kiểm tra, vệ sinh máy bơm chữa cháy, đường ống, van...
 - Lập biên bản tự kiểm tra an toàn PCCC tại cơ sở và lưu hồ sơ theo quy định
 - Thống kê phương tiện, thiết bị PCCC tại cơ sở hàng tháng theo quy định
 - Tổ chức diễn tập PCCC đối với Ban quản lý tòa nhà
 - Phối hợp cùng chủ đầu tư quản lý, giám sát nội dung công việc của nhà thầu trong quá trình thực hiện hợp đồng bảo trì hệ thống.
- *Hệ thống thang máy:*
 - Thực hiện kiểm tra, vệ sinh phòng máy hàng tháng
 - Phối hợp cùng chủ đầu tư quản lý, giám sát nội dung công việc của nhà thầu trong quá trình thực hiện hợp đồng bảo trì hệ thống.
- *Hệ thống camera giám sát an ninh, âm thanh:*
 - Hàng tháng thực hiện công việc vệ sinh, kiểm tra tình trạng vật lý, mức độ oxy hóa, trạng thái các điểm đấu nối nhằm đảm bảo an toàn vận hành, tăng tuổi thọ của thiết bị.
 - Phối hợp cùng chủ đầu tư quản lý, giám sát nội dung công việc của nhà thầu trong quá trình thực hiện hợp đồng bảo trì hệ thống.
- *Sửa chữa nhỏ, hỗ trợ Chủ đầu tư trang hoàng Tòa nhà, trợ giúp chủ đầu tư: (Không bao gồm chi phí mua sắm vật tư, thiết bị thay thế):*

Thực hiện sửa chữa nhỏ đối với các thiết bị: hệ thống chiếu sáng, ổ cắm điện, công tắc, quạt, thiết bị cấp thoát nước trong các phòng vệ sinh hoặc các công tác sửa chữa, gia công nhỏ khác trong trường hợp không cần thiết phải sử dụng nhà thầu chuyên nghiệp.

- Thay thế bóng đèn, chấn lưu, công tắc, ổ cắm, aptomat tủ điện tầng.
- Thay thế, sửa chữa trang thiết bị trong khu vực nhà vệ sinh, thông tắc đường ống thoát nước mà không cần thiết bị chuyên dùng.
- Thay thế, sửa chữa hệ thống bản lề, khóa cửa (ngoại trừ cửa từ, cửa tự động).
- **Công tác bảo dưỡng:**
 - *Hệ thống điện*
 - Trạm biến áp: Phối hợp với Chủ đầu tư và đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý vận hành trạm biến áp của CIC trong quá trình bảo dưỡng, vận hành.
 - Phòng điện hạ thế:
 - + Kiểm tra xiết lại cầu đầu, giắc cắm.
 - + Kiểm tra indicator lamp bằng nút lamp test.
 - + Kiểm tra terminal, CB, cầu chì, nút nhấn, công tắc, nút Emergency.
 - + Kiểm tra contactor, độ hút nam châm, role.
 - + Kiểm tra độ ồn của mạch từ contactor.
 - + Kiểm tra alarm belt.
 - + Kiểm tra điểm đặt của role nhiệt.
 - + Kiểm tra nhiệt độ ở các mối nối dây động lực (nhỏ hơn 45°C) bằng súng bắn nhiệt độ.
 - + Kiểm tra tên của role, contactor theo bản vẽ.
 - + Kiểm tra quạt thông gió, grill, vỏ bảo hiểm của terminal động lực.
 - + Kiểm tra khóa tủ điện, cầu dao tổng.
 - + Vệ sinh đánh bóng bề mặt tủ điện.
 - *Máy phát điện:*
 - Phòng máy:
 - + Kiểm tra tình trạng hoạt động của đèn chiếu sáng
 - + Vệ sinh thân vỏ máy, sàn phòng máy
 - + Vệ sinh các quạt thông gió
 - Động cơ:
 - + Xịt rửa dàn làm mát và giải nhiệt của động cơ.
 - + Bổ sung nước làm mát hàng tháng - Thay mới sau 24 tháng
 - + Vệ sinh súc xả ắc-quy. Thay mới sau 18 tháng
 - + Hút bụi phin lọc gió (Tùy thuộc số giờ hoạt động của máy, sau 12 tháng thay phin lọc gió)
 - + Hệ thống kết nước, ống dẫn nước, van lọc chống rỉ, bộ tản nhiệt, van xả nước, quạt gió, bơm đảo đổi lưu.
 - + Kiểm tra vệ sinh các đường ống cấp dầu, tank dầu
 - + Kiểm tra hệ thống ống xả khí.
 - + Kiểm tra đèn báo áp lực nhớt, nhiệt độ nước, sạc bình, núm chỉnh điện thế, đèn báo sụt.
 - + Kiểm tra hoạt động của máy khi có tải và không tải.

- + Đo kiểm tra lượng dầu dự phòng tại Tank dầu.
- Đầu phát điện:
 - + Kiểm tra rotor, stator máy phát điện xoay chiều.
 - + Đo cách điện, cảm ứng từ trường, chổi than (nếu có)
 - + Hệ thống dây dẫn, công suất tổn hao trên đường dây, công suất hiện tại máy có thể đưa vào cho phụ tải sử dụng.
 - + Hệ số kích từ của bộ AVR.
 - + Hệ thống mạch điều khiển.
 - + Hệ thống bảo vệ (AC, DC)
 - + Điều chỉnh hệ thống chỉ thị, kiểm soát, công tắc khởi động, tắt máy, công tắc chuyển mạch Ampe, Volt.
 - + Mức độ nạp điện của bình ắc quy và độ điện phân.
 - + Kiểm tra độ rơ-le của bạc đạn.
 - + Kiểm tra hệ số chỉ định của đồng hồ Volt, Ampe, tần số, dầu, nhớt, nước, giời, đo tốc độ.
 - + Kiểm tra đèn báo áp lực nhớt, nhiệt độ nước, sạc bình, núm chỉnh điện thế, đèn báo sưởi.
 - + Đo các rơ-le ngắt rò rỉ, công tắc khởi động, tắt máy.
 - + Kiểm tra độ lệch giữa các pha.
 - Kiểm tra an toàn lắp đặt cơ khí thiết bị: Kiểm tra lắp đặt kín trên, dưới chống vật lạ rơi vào bên trong máy phát, động cơ...
- *Hệ thống nước:*
 - Hệ thống bể nước:
 - + Bảo dưỡng, kiểm định chất lượng nước định kỳ.
 - + Kiểm tra đánh giá mẫu nước.
 - + Kiểm tra gỉ sét, ăn mòn, hỏng hóc, rò rỉ nước.
 - + Kiểm tra chống nứt, chống lún của kết cấu xây dựng bể nước.
 - + Kiểm tra an toàn kết cấu nắp bể nước. Sửa chữa nếu cần.
 - + Kiểm tra sự hoạt động đóng, ngắt của van phao cơ, điện
 - Hệ thống bơm nước:
 - Phòng máy:
 - + Kiểm tra thay thế đèn chiếu sáng (nếu hỏng)
 - + Phòng sàn máy thực hiện Vệ sinh định kỳ, sơn lại nếu cần
 - + Vệ sinh, sơn các giá đỡ, các ống chống gỉ sét
 - + Kiểm tra sự ăn mòn, hỏng hóc, rò rỉ trên các trục, ống nước
 - + Kiểm tra tình trạng các van đóng, mở, tra dầu, mỡ
 - + Kiểm tra các van xả khí tự động
 - + Kiểm tra các van búa, van chống nước
 - + Kiểm tra các van 1 chiều
 - Bơm:

+ Kiểm tra rò rỉ tại các khớp nối, mặt bích, van các đường ống nước vào ra của bơm. Xiết chặt và sửa chữa cần thiết.

+ Kiểm tra rò rỉ xung quanh các nắp đệm kín đầu bơm, các mặt nắp thiết bị. Xiết chặt hoặc thay thế.

+ Kiểm tra bảo vệ lắp đặt chắc chắn, chống gỉ sét các giá đỡ treo ống nước, giảm chấn bộ máy. Kiểm tra xiết chặt đai ốc, sơn sửa.

+ Bảo dưỡng tủ điện điều khiển bơm. Kiểm tra kỹ tình trạng các contactor, quá tải khởi động mô tơ, Rơ-le điều khiển. Hiệu chỉnh hoặc thay thế khi cần thiết.

+ Kiểm tra tình trạng làm việc các bộ cảm biến áp suất, van phao về các tín hiệu điều khiển đóng cắt bơm. Hiệu chỉnh hoặc thay thế khi cần thiết.

- Hệ thống thiết bị vệ sinh:

+ Kiểm tra và làm sạch phin lọc của các vòi rửa, vòi sen,.. trong phòng VIP, nơi công cộng.

+ Xả cặn của bể chậu rửa, đường thoát sàn.

+ Vệ sinh các bình nước bể xí.

+ Silicon xung quanh các tiêu, xí, gương.

+ Vệ sinh các cửa hút mùi.

+ Kiểm tra hoạt động của máy sấy tay, hộp giấy

- *Hệ thống điều hòa không khí và thông gió:*

- Hệ thống điều hòa không khí VRV/VRF:

Công việc vận hành bảo dưỡng hàng quý:

+ Kiểm tra vận hành và vệ sinh:

Dàn nóng và dàn lạnh

Tụ điện và các mối điện

Quạt và máy nén

Bộ điều khiển từ xa và các bảng mạch điều khiển

Sensor (cảm biến nhiệt độ)

Van và các mối nối cơ khí

Đường ống ngưng

Động cơ cánh vẫy

Bơm nước ngưng

Phin lọc gió

+ Hoạt động:

Kiểm tra chế độ hoạt động của dàn nóng và dàn lạnh

Vệ sinh môi trường xung quanh máy.

- Hệ thống quạt thông gió:

Công việc vận hành bảo dưỡng hàng quý:

+ Cánh quạt (Blower):

Kiểm tra độ chắc chắn của cánh quạt, lồng quạt.

Kiểm tra độ ồn của vòng bi.

- Kiểm tra Bu-lông, lò xo giảm chấn, giá đỡ.
- Vệ sinh thân vỏ máy.
- Tra dầu, bơm mỡ.
- + Motor:
 - Kiểm tra độ ồn của vòng bi
 - Kiểm tra đầu nối dây điện, Isolator switch.
 - Kiểm tra Bu-lông ốc vít, lò xo giảm chấn
 - Vệ sinh thân vỏ.
 - Kiểm tra điện áp cung cấp, ghi chú
- + Hoạt động:
 - Kiểm tra độ hoạt động (tự động và thủ công).
 - Vệ sinh môi trường xung quanh máy.
- *Hệ thống thang máy:*
 - Công việc vận hành, bảo dưỡng hàng tháng:
 - + Kết hợp với nhà thầu bảo dưỡng thang máy định kỳ thực hiện công việc bảo dưỡng, cụ thể như sau:

Danh mục	Các công việc thực hiện
Bảo dưỡng - Định kỳ tháng	
PHÒNG MÁY	
Phòng đặt máy	Khoá cửa và cửa sổ. Sự di chuyển của cửa, nhiệt độ phòng máy. Đèn, sự thấm nước, các vật dụng khác đặt trong phòng máy....
Các thiết bị trong phòng máy	Máy kéo, động cơ. Dầu máy kéo, phanh điện từ, bộ phanh cơ khí an toàn (Governor), tủ điều khiển. Tất cả các chi tiết trong tủ điều khiển: Relay, khởi động từ, các Mạch điều khiển, giắc cắm....
CABIN THANG	
Cabin	Sự hoạt động của cửa: Khởi động, hãm, dừng. Độ lắc, tiếng ồn. Đất, cát ở Sill cửa. Sự di chuyển. Thanh Safety-Shoes, các thiết bị khác làm cửa mở lại (Photocell, USDS...). Lau mắt kính của Photocell. Chuông dừng tầng, quạt làm mát buồng thang.
Bảng điều khiển, hộp hiển thị báo tầng, báo chiều.	Sự tác động của các nút nhấn, các công tắc. Các vis định vị. Các đèn báo: chiều, tầng, quá tải.
Đèn và vách buồng thang	Bóng đèn, bụi bẩn xung quanh. Các Boulon bắt vách buồng thang.

Danh mục	Các công việc thực hiện
Đèn E.Light	Sự hoạt động của đèn E.Light, độ sáng của bóng đèn.
Interphone	Kiểm tra sự hoạt động, rè, nhiễu.....
Cửa tầng	Sự hoạt động của các nút gọi tầng. Các đèn báo tầng, chiều. Vệ sinh bụi đất, cát bám trên Sill cửa tầng.
Bảng quan sát	Kiểm tra lau chùi các đèn báo.
Nóc buồng thang	Vệ sinh công nghiệp, đổ thêm dầu bôi trơn Rail. Vệ sinh toàn bộ.
Cửa thoát hiểm	Kiểm tra sự hoạt động, khoá an toàn.
Hệ thống Door lock	Kiểm tra khoá Door lock, tiếp điểm Doorlock, độ nhún của tiếp điểm khi đóng cửa. Kiểm tra các đầu dây.
Các hộp giới hạn	Kiểm tra khoảng cách tác động. Kiểm tra các bánh xe, hiệu chỉnh các tiếp điểm, Kiểm tra các đầu dây.
HỐ THANG	
Đèn bảo dưỡng	Kiểm tra đèn dọc hố thang, hộp hứng dầu.
Hố thang	Độ thấm nước, vệ sinh sạch sẽ.
BD - Đình kỳ 2 Quý	
CABIN THANG	
Tủ điều khiển và các tủ phụ	Tất cả các thiết bị trong tủ phải được kiểm tra một cách kỹ lưỡng và chi tiết.
Phanh điện từ	Tháo và vệ sinh, lau dầu, bôi mỡ các trục, cốt phanh. Kiểm tra lực hút phanh, hiệu chỉnh nếu cần thiết. Kiểm tra các dây nối, tiếp điểm phanh.
Bộ Governor	Kiểm tra các tiếp điểm, búa văng, Poulie, tra dầu các điểm cần thiết.
Cửa buồng thang	Cửa Carbin: bánh xe treo cửa, bánh xe Cable, các đầu nối Cable, Rail cửa. Hộp Gate, cam đề hộp Gate, bánh xe hộp Gate. Kiểm cửa, poulie cửa, dây couroa cửa...
	Đầu cửa Carbin: Các Boulon định vị, Encoder, giới hạn cửa.

Danh mục	Các công việc thực hiện
Đầu cửa tầng	Bánh xe treo cửa, Rail cửa tầng, đầu nối dây, tiếp điểm Door - lock. Bánh xe Cable cửa, Cable cửa và các đầu nối, bánh xe lệch tâm. Các đinh vis, Boulon định vị.
Bảo dư - Định kỳ 1 năm	
THANG	
Động cơ	Sự khớp nối, các bạc đạn, Poulie, hộp đầu dây, chặn Cable, sự dò rỉ dầu trên máy kéo, tiếng ồn khi hoạt động
Phanh điện từ, má phanh	Tất cả các chốt, trục, lò xo, má phanh, càng phanh, tiếp xúc phanh
Bộ Encoder	Dây dẫn, đệm đàn hồi, nắp hộp bảo vệ, tiếng ồn khi hoạt động.
Kiểm cửa	Khoảng cách của kiểm cửa và bánh xe Door-lock, khoảng cách giữa kiểm và Sill cửa tầng, các phần nhô ra khác của cửa tầng
Cửa tầng	Các cao su chặn giới hạn cửa, bao che cửa, Door-lock, bao che đầu cửa, Sill cửa tầng.
Guốc cửa	Các bu-lông định vị, độ mòn, căn chỉnh lại.
Thanh Sefty-Shoes	Sự di chuyển, tiếng động khi chuyển động, các bu-lông định vị, tra dầu vào các bạc, vòng bi các khớp truyền động. Sw, dây dẫn, đầu nối
Photocell, cảm biến cửa	Sự tác động, độ nhạy...
Độ căng Cable tải	Độ căng đều trên tất cả các sợi Cable tải. Cấp bù trừ.
Cable các loại (Cable tải, Governor, cửa...)	Sự rỉ sét, nổ, độ mòn. Vệ sinh cáp nếu cần thiết...
Dây Travelling cable	Sự định vị hai đầu điểm giữa. Độ chai cứng vỏ cable, các đầu nối, độ võng đáy buồng thang...
Các móng ngựa	Sự gá lắp độ nhạy, khoảng cách với cờ vị trí, các tay cờ..
Shoes Carbin, đối trọng	Tiếng kêu, độ mòn, mặt tiếp xúc với Rail, căn chỉnh lại khoảng cách của Shoes, vệ sinh sạch sẽ. Thêm dầu bôi trơn.

Danh mục	Các công việc thực hiện
Đôi trọng	Khung đôi trọng, đầu cable, các Poid đôi trọng, poulie cable, vòng bi Poulie, chặn poid đôi trọng...
Rail Carbin, đôi trọng	Kiểm tra các bu-lông Bracket, nối Rail, các đà chịu lực...
Máng điện, hộp nối dây	Hộp nối cửa tầng, máng điện, các bảng điện, các đầu nối dây...
Contac hồ thang	Sự gá lắp, sự tác động, của Contac hồ thang, các hộp giới hạn
Các thiết bị trên đầu Carbin	Boulon định vị buồng thang, khung Carbin, các đầu nối cable, đèn E.light. Bộ giám sát tải, lò xo Cable tải và Cable Governor...
Các thiết bị đáy Carbin	Boulon định vị khung dưới buồng thang, các cao su giảm chấn...
Bộ phanh An toàn	Sự gá lắp, các Poilie, độ nhạy, các SW an toàn, má phanh, lò xo.
Hộp contact Carbin	Sự tác động của các Contact DO, Fan, Light, Stop-Run, Norman...
Các hộp dầu bôi trơn	Sự gá lắp, định vị, nút, vỡ, tìm dầu...
Các Contact chạy tay	Sự tác động của các contact chạy bằng tay, các đầu nối dây...
Các hộp giới hạn	Sự gá lắp, khoảng tác động, các tiếp điểm, thông số về khoảng cách tác động theo tiêu chuẩn. Các bánh xe hộp giới hạn...
Quạt thông gió	Các boulon định vị, cao su giảm chấn, tiếng ồn khi hoạt động
Các thiết bị dưới hố	Bảng điện đáy hố, contact an toàn, đèn hố, bộ lò xo, Poid cable Governor, xích bù chừ...
Cable Governor, dây Cordon	Độ võng của cable, dây Cordon, khi thang chuyển động. Độ võng của dây Cordon, khoảng cách đáy đôi trọng

- Hệ thống phòng cháy, chữa cháy:

* Hệ thống tủ báo cháy

- Công việc vận hành, bảo dưỡng hàng tháng:

+ Tủ báo cháy trung tâm:

Kiểm tra tủ điều khiển trung tâm về sự phát hiện cơ bản (kích hoạt kiểm tra hệ thống) hàng tháng.

Kiểm tra sự chắc chắn của các đầu cắm, các đầu nối cáp điện.

Kiểm tra cáp tín hiệu trong tủ điều khiển.

Kiểm tra hoạt động phóng, nạp điện của bình ắc quy. Đo và ghi lại các thông số VA.

Kiểm tra sự hoạt động đúng chức năng các phím, nút bấm.

Kiểm tra và vệ sinh tủ điều khiển

+ Đầu báo cháy:

Tháo đầu báo vệ sinh thổi bụi đế đầu báo, đầu báo. Lưu ý sử dụng dụng cụ và hóa chất chuyên dụng. Không dùng tay trần sờ vào đầu báo.

Vệ sinh các điểm tiếp xúc. Kiểm tra siết chặt đầu nối dây tín hiệu.

Đèn và còi báo động:

Kiểm tra hoạt động của đèn, còi.

Kiểm tra đầu nối cáp điện. Siết chặt các đầu nối điện.

Kiểm tra khuôn vỏ gá lắp chắc chắn của đèn, còi

* Hệ thống tủ chữa cháy vách tường:

- Công việc vận hành, bảo dưỡng hàng tháng:

+ Bình cứu hoả:

Cân trọng lượng tất cả các bình, so sánh với định mức ghi chú.

Kiểm tra ghi chú lại áp lực đối với loại bình có gắn đồng hồ.

+ Hệ thống bơm cứu hoả:

Kiểm tra, vệ sinh tất cả các tủ điện điều khiển

Kiểm tra đồng hồ ghi áp lực.

Kiểm tra độ làm việc của bơm theo công tắc áp suất.

+ Vòi chữa cháy:

Kiểm tra độ đóng mở của các đầu van vòi chữa cháy.

Kiểm tra hiện trạng các vòi phun

Vệ sinh ghi chú.

+ Hệ thống báo cháy:

Hàng tháng ít nhất một lần kiểm tra hệ thống báo cháy

Kiểm tra các đường link từ hệ thống báo cháy đến các thiết khác như - cầu thang máy, hệ thống âm báo công cộng, hệ thống quạt hút, cấp gió tươi....

* Hệ thống bơm chữa cháy:

- Công việc vận hành, bảo dưỡng hàng tháng:

+ Kiểm tra độ ồn cơ khí

+ Kiểm tra đầu nối dây điện, dây tiếp đất, dây rò le quá nhiệt

+ Kiểm tra, xiết lại bu-lông, ốc vít, lò xo giảm chấn, khớp nối

+ Kiểm tra điện áp cung cấp

+ Kiểm tra độ kín của bơm, các van chặn, van 1 chiều

+ Kiểm tra đồng hồ áp suất hút, đẩy

- + Kiểm tra các tình trạng của các khớp nối mềm.
- * Hệ thống cầu thang thoát hiểm:
 - Định kỳ kiểm tra, sơn sửa các bong tróc, nứt vỡ
 - Thường xuyên kiểm tra:
 - + Cầu thang thoát hiểm phải luôn trong trạng thái không bị cản trở.
 - + Cầu thang thoát hiểm phải luôn có đèn hay chiếu sáng hoạt động tốt dưới tình trạng khẩn cấp.
 - + Tất cả các tín hiệu (đèn exit) luôn luôn đảm bảo hoạt động, kiểm tra thường xuyên.
 - + Hệ thống quạt điều áp thang, các tay đóng cửa tự động luôn trong trạng thái hoạt động tốt, đảm bảo thoát nạn trong trường hợp khẩn cấp.
- * Hệ thống đèn exit, đèn sự cố:
 - Công việc vận hành, bảo dưỡng 06 tháng/lần:
 - + Kiểm tra các đèn bằng nút test hoặc bằng cách ngắt nguồn và kiểm, thay thế các đèn cháy hỏng, tình trạng pin.
 - + Vệ sinh, đánh bóng bên ngoài đèn
 - + Thay thế các đèn hỏng nếu cần thiết.
- * Hệ thống tăng áp hút khói:
 - Kiểm tra tình trạng hoạt động hệ thống quạt.
 - Kiểm tra tình trạng hoạt động tủ điều khiển ở chế độ bằng tay/tự động.
 - Kiểm tra tình trạng của van chặn lửa, van chỉnh lưu lượng.
 - Kiểm tra tình trạng đường ống.
- * Hệ thống loa truyền thông nội bộ:
 - Các công việc vận hành, bảo dưỡng:
 - + Kiểm tra tình trạng toàn bộ hệ thống
 - + Kiểm tra vệ sinh các thiết bị âm thanh
 - + Kiểm tra hệ thống: Phát, đọc thông báo.
- * Hệ thống tiếp đất, chống sét:
 - Các công việc vận hành, bảo dưỡng:
 - + Kiểm tra tất cả các điểm liên kết nối đất, tình trạng tiếp xúc
 - + Kiểm tra dấu hiệu của sự oxi hóa tại các điểm nối đất, vệ sinh
 - + Kiểm tra tất cả các hố tiếp địa, che đậy cẩn thận đảm bảo cho việc kiểm tra, theo dõi tình trạng oxi hóa
 - + Kiểm tra tình trạng dây tiếp địa: các mối nối, đề xuất thay thế các ốc nếu cần thiết
 - + Đo định kỳ điện trở đất, đảm bảo thông số theo qui định
 - + Phối hợp với đơn vị kiểm định khi thực hiện các công việc liên quan đến công tác kiểm định (tiếp địa, chống sét, quan trắc môi trường,...) của Tòa nhà.
- Hệ thống điện nhẹ:
 - * Hệ thống phòng họp:
 - + Kiểm tra, giám sát hoạt động của hệ thống hàng ngày.

- + Vận hành hệ thống khi có các sự kiện.
- + Kiểm tra tình trạng các bàn ghế
- + Kiểm tra vệ sinh các trang thiết bị âm thanh
- + Kiểm tra tình trạng tường, thảm, đèn....
- + Kiểm tra cây âm thanh, các chế độ cài đặt, vệ sinh bên trong cabin
- + Vệ sinh các miệng cấp gió tươi
- + Kiểm tra sự hoạt động đóng mở của các tủ điện, tình trạng khóa, tay cầm.
- * Hệ thống tủ mạng thoại
- + Kiểm tra, giám sát hoạt động của hệ thống hàng ngày
- + Sửa chữa, bảo dưỡng hệ thống tủ phân phối
- + Vệ sinh các tủ rack
- + Vệ sinh, kiểm tra các quạt thông gió, thay mới nếu cần thiết
- + Kiểm tra tình trạng các tem đánh dấu, thay mới nếu cần thiết
- + Đo kiểm tra các tiếp điểm các phiên SDF
- + Kiểm tra các tủ UPS cục bộ, điện áp, tình trạng ắc quy
- * Hệ thống camera giám sát
- Bảo dưỡng hệ thống định kỳ
- + Kiểm tra, vệ sinh thân vỏ camera
- + Kiểm tra tại phòng trung tâm, các thiết bị điều khiển, các thiết bị ghi hình, hiển thị, đầu nối, thiết bị đa xử lý
- + Kiểm tra tình trạng các rắc đầu nối, thay mới nếu cần thiết

Tần suất kiểm tra:

Stt	Nội dung	Tuần	Tháng	Quý	6 tháng	Năm
1	HỆ THỐNG ĐIỆN					
	Trạm biến áp					X
	Phòng hạ thế			✓		
	Tủ điện tổng phân phối sinh hoạt			✓		
	Máy phát điện		✓			
	HT Ắc quy máy phát điện		✓			
	Tủ điện nhánh					
	Tủ điện ưu tiên			✓		
	Tủ điện PCCC			✓		
	Tủ điện sinh hoạt tầng			✓		
	Hệ thống đèn chiếu sáng					
	Đèn chiếu sáng sân vườn		✓			
	Chiếu sáng khu công cộng			✓		
	Chiếu sáng Văn phòng			✓		
	Máng, cấp điện trực KT				✓	

Stt	Nội dung	Tuần	Tháng	Quý	6 tháng	Năm
	Hệ thống tiếp địa					✓
	Hệ thống chống sét					✓
2	HỆ THỐNG NƯỚC					
	Bể nước ngầm					✓
	Bể nước mái					✓
	Trạm bơm nước sinh hoạt			✓		
	Hệ thống ống nước				✓	
	Van giảm áp			✓		
	Thiết bị vệ sinh			✓		
	Rãnh thoát nước tầng mái		✓			
	Hệ thống thoát ngoài nhà			✓		
	Hệ thống các miệng cống bể phốt					✓
	Trạm bơm xử lý nước thải			✓		
3	HỆ THỐNG ĐIỀU HOÀ KHÔNG KHÍ VÀ THÔNG GIÓ					
	HỆ THỐNG ĐIỀU HÒA					
	Tủ điện tổng phân phối điều hòa			✓		
	Tủ điện tổng điều hòa			✓		
	Tủ điện điều hòa các tầng			✓		
	Dàn lạnh			✓		
	Dàn nóng			✓		
	HỆ THỐNG HÚT KHÓI					
	Hệ thống quạt tăng áp			✓		
	Hệ thống quạt hút khói			✓		
	HỆ THỐNG QUẠT THÔNG GIÓ					
	Quạt cấp gió tươi			✓		
	Quạt hút WC			✓		
4	HỆ THỐNG THANG MÁY					
	Cabin, cáp treo, động cơ		X			
	Giếng thang		X			
	Hệ thống tủ điều khiển		X			
5	HỆ THỐNG PCCC					
	Tủ báo cháy		✓			
	Đầu báo khói, nhiệt		✓			
	Tổ hợp nút nhấn, còi, đèn báo cháy		✓			
	HT van, công tắc dòng chảy	✓				

Stt	Nội dung	Tuần	Tháng	Quý	6 tháng	Năm
	Tủ đựng đầu ghi hình Camera (Tủ CCVT)+Bình chữa cháy					
	Tủ CCVT		✓			
	Bình chữa cháy		✓			
	Hệ thống Ống + Sprinkler					
	Ống cấp, trụ nước	✓				
	Đầu Sprinkler	✓				
	Hệ thống bơm chữa cháy	✓				
	Cầu thang thoát hiểm 1,2,3			✓		
	Đèn exit, Đèn sự cố			✓		
	Hệ thống tiếp địa					✓
	Hệ thống chống sét					✓
	Hệ thống tăng áp hút khói	✓				
6	HỆ THỐNG ĐIỆN NHẸ					
	Hệ thống mạng, thoại			✓		
	Hệ thống camera giám sát (CCTV)				✓	
	Hệ thống âm thanh công cộng (PA)				✓	
7	CÁC HỆ THỐNG, THIẾT BỊ KHÁC					
	Thiết bị bếp		✓			
	Tủ lạnh, tủ mát		✓			
	Cây nước nóng, lạnh				✓	
	Thiết bị phòng họp, Hội trường			✓		
	Thiết bị âm thanh, ánh sáng			✓		
	Bàn ghế, biển hiệu, gỗ thảm..			✓		
	Nội thất đồ gỗ sân khấu..			✓		
8	HỆ THỐNG XÂY DỰNG CƠ BẢN					
	Cửa kính thủy lực tầng 1		✓			
	Lối đi, sân vườn, tường		✓			
	Tường vách đá, vách kính, sàn trần thả các tầng				✓	
	Hệ thống cửa				✓	
9	Kế hoạch diên tập PCCC			✓		
10	Báo cáo Tháng		✓			

Ghi chú: “X” là Hệ thống Bảo trì, bảo dưỡng của CIC ký hợp đồng trực tiếp với đơn vị cung cấp dịch vụ.

❖ **Trang thiết bị cho nhân viên bộ phận kỹ thuật (do đơn vị quản lý vận hành tự trang bị):**

- Các vị trí kỹ thuật viên được trang bị đồng phục theo mùa, được trang bị đầy đủ các thiết bị sau:
 - Công cụ hỗ trợ: máy tính cá nhân, bộ đàm, bảo hộ lao động, thiết bị văn phòng....
 - Dụng cụ cầm tay: Hộp đồ nghề cá nhân gồm: kìm, kéo, tovit các loại, dây thít, búa, dao trô...
 - Dụng cụ lao động: máy khoan, máy bào, máy hàn, ampe kìm, máy mài, máy đo nhiệt độ, máy thổi nóng, máy hút bụi, đồng hồ vạn năng, ampe...

❖ Chức năng, nhiệm vụ yêu cầu đối với từng vị trí:

Chức danh:	KỸ SƯ TRƯỞNG
Bộ phận:	KỸ THUẬT
Nơi làm việc:	TÒA NHÀ

➤ QUAN HỆ CÔNG VIỆC

- Kỹ sư trưởng (Trưởng bộ phận kỹ thuật) chịu trách nhiệm trực tiếp trước Giám đốc Ban quản lý tòa nhà;
- Kỹ sư trưởng chịu trách nhiệm điều hành, quản lý toàn bộ công việc liên quan đến vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa, quản lý toàn bộ các thiết bị hay các hệ thống kỹ thuật của Tòa nhà;
- Kỹ sư trưởng chịu trách nhiệm phối hợp với các bộ phận liên quan trong quá trình tác nghiệp;
- Kỹ sư trưởng chịu trách nhiệm điều hành Bộ phận kỹ thuật.

➤ YÊU CẦU KỸ NĂNG

- Tốt nghiệp đại học 1 trong các ngành Kỹ thuật chuyên ngành điện/ Điện tử/ Hệ thống điện/ Cơ - Điện tử/ Tự động hóa/ Điều khiển tự động/ Điện lạnh/ Kỹ thuật điện/ Điện công nghiệp và dân dụng/ Điện tử - viễn thông...
- Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư/tòa nhà; Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia khóa huấn luyện về nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ; Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia khóa huấn luyện về an toàn, vệ sinh lao động hoặc thẻ an toàn lao động.
- Có kỹ năng quản lý, kỹ năng giao tiếp, đàm phán tốt, đọc hiểu các văn bản pháp luật quy định liên quan; Có khả năng giao tiếp với các cơ quan chức năng, khách hàng, nhà thầu phụ (nếu có).
- Kỹ năng sử dụng máy tính thành thạo phục vụ công việc.
- Trung thực và mẫn cán trong công việc;
- Am hiểu chuyên sâu về các hệ thống cơ - điện như trạm biến áp, máy phát điện, hệ thống phân phối điện, cấp thoát và xử lý nước, hệ thống điều hoà không khí và thông gió, các hệ thống điện áp thấp, hệ thống giám sát và kiểm soát an ninh,....

Có kiến thức và hiểu cơ bản về cơ khí, xây dựng và dân dụng.

- Kinh nghiệm và khả năng: Có ít nhất 5 năm kinh nghiệm quản lý vận hành Tòa nhà cao tầng hoặc trụ sở làm việc.

➤ NHIỆM VỤ CHÍNH CỦA KỸ SƯ TRƯỞNG

- Thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ và trách nhiệm được nêu trong các nội dung mô tả công việc với thái độ hợp tác và chuyên nghiệp.

- Thực hiện đúng các quy định, quy trình liên quan đến nội dung công việc thực hiện.

- Cùng phối hợp làm việc với các nhân viên quản lý của Tòa nhà theo sự hướng dẫn của Giám đốc ban Quản lý Tòa nhà.

- Tổ chức và quản lý đội ngũ nhân viên kỹ thuật bao gồm những không giới hạn những công việc như đào tạo, giám sát, đánh giá công việc thực hiện bởi giám sát, nhân viên kỹ thuật

- Vận hành, bảo trì, bảo dưỡng Tòa nhà và trang thiết bị kỹ thuật.

➤ NHIỆM VỤ VÀ TRÁCH NHIỆM CỤ THỂ

- Thực hiện tất cả các hệ thống quy trình tác nghiệp theo quy trình quy định. Thiết lập và duy trì các quy trình, tiêu chuẩn làm việc đối với bộ phận kỹ thuật.

- Vận hành, bảo trì, bảo dưỡng Tòa nhà. Điều hành mọi công việc liên quan đến vận hành, bảo dưỡng hệ thống M&E của tòa nhà. Đề xuất các giải pháp nâng cấp, cải tạo hệ thống M&E nhằm tối ưu hóa quá trình vận hành.

- Hướng dẫn, giám sát nhân viên làm theo lịch trình bảo trì thiết bị và thông báo sự cố. Thiết lập các quy trình vận hành, bảo dưỡng hiệu quả đối với hệ thống M&E của tòa nhà.

- Bảo dưỡng các dụng cụ kỹ thuật và trang thiết bị theo tiêu chuẩn cao nhất.

- Đảm bảo các nhà thầu đáp ứng yêu cầu bảo hiểm theo chính sách bảo hiểm công cộng của Tòa nhà.

- Đảm bảo các công việc kiểm tra, bảo hành (của nhà thầu cung cấp lắp đặt khi có thay thế máy móc, trang thiết bị mới) được thực hiện theo đúng yêu cầu về an toàn lao động. Thiết lập và duy trì các tiêu chuẩn an toàn, sức khỏe nghề nghiệp. Giám sát, thiết lập và duy trì các quy định về an toàn, môi trường, phòng cháy chữa cháy. Phối hợp với các cơ quan chức năng của nhà nước trong các vấn đề trên.

- Đảm bảo các công việc kiểm tra, bảo hành (của nhà thầu cung cấp lắp đặt khi có thay thế máy móc, trang thiết bị mới) được thực hiện theo đúng yêu cầu kỹ thuật.

- Cập nhật kế hoạch bảo trì vào báo cáo công việc hàng tháng.

- Duy trì hệ thống hồ sơ kỹ thuật.

- Đảm bảo quy trình quản lý hạn chế rủi ro được thực hiện thường xuyên.

- Kiểm tra và báo cáo các sự cố trong Tòa nhà và thực hiện công việc phòng ngừa những sự cố tương tự xảy ra. Thiết lập thủ tục xử lý những tình huống khẩn cấp như cháy, nổ, mất điện, mất nước, rò rỉ khí gas...

- Cảnh báo với các hành động, sự cố, hỏng hóc thiết bị mà có thể gây ra thiệt hại đối với Tòa nhà.

- Liên hệ với các bộ phận liên quan của Chủ đầu tư để giải quyết những vấn đề kỹ thuật phát sinh.
- Cập nhật hệ thống quy trình hoạt động.
- Đảm bảo quy trình quản lý rủi ro được tiến hành liên tục.
- Kiểm tra và báo cáo các tai nạn sự cố trong Tòa nhà, sắp xếp bố trí các công việc sửa chữa kịp thời.
- Thông báo về bất cứ hành động, tai nạn hay thiết bị hỏng hóc nào mà có thể gây ra tai nạn và tổn thất đến tài sản của Chủ đầu tư.
- Duy trì, cập nhật và đảm bảo quy trình hệ thống quản lý được thực hiện.
- Phối hợp tổ chức việc diễn tập PCCC cho toàn bộ nhân viên tòa nhà.
- Hỗ trợ Chủ đầu tư xây dựng dự toán vận hành, bảo dưỡng và kế hoạch thực hiện cho năm tiếp theo.
- Tham gia vào các khóa đào tạo được yêu cầu.
- Thực hiện các công việc khác được giao bởi giám đốc ban quản lý tòa nhà.

➤ **YÊU CẦU**

Không được tắt máy điện thoại trong bất kỳ trường hợp nào, cung cấp số điện thoại có thể liên lạc được trong tình huống khẩn cấp.

Chức danh:	GIÁM SÁT KỸ THUẬT
Bộ phận:	KỸ THUẬT
Nơi làm việc:	TÒA NHÀ

➤ **QUAN HỆ CÔNG VIỆC**

- Giám sát kỹ thuật (Tổ trưởng kỹ thuật) chịu trách nhiệm trực tiếp trước kỹ sư trưởng.
- Giám sát kỹ thuật chịu trách nhiệm về toàn bộ nhân viên trong phòng kỹ thuật và các nhà thầu phụ (nếu có).

➤ **YÊU CẦU KỸ NĂNG**

- Tốt nghiệp đại học 1 trong các ngành Kỹ thuật chuyên ngành Tốt nghiệp đại học trở lên chuyên ngành điện/ Điện tử/ Hệ thống điện/ Cơ - Điện tử/ Tự động hóa/ Điều khiển tự động/ Điện lạnh/ Kỹ thuật điện/ Điện công nghiệp và dân dụng/ Điện tử - viễn thông...
- Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư/tòa nhà; Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia khóa huấn luyện về nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia khóa huấn luyện về an toàn, vệ sinh lao động hoặc thẻ an toàn lao động.
- Có kỹ năng giao tiếp, đàm phán tốt, đọc hiểu các văn bản pháp luật quy định liên quan;
- Kỹ năng sử dụng máy tính thành thạo phục vụ công việc.
- Trung thực và mẫn cán trong công việc;

- Am hiểu chuyên sâu về các hệ thống cơ - điện như trạm biến áp, máy phát điện, hệ thống phân phối điện, cấp thoát và xử lý nước, hệ thống điều hoà không khí và thông gió, các hệ thống điện áp thấp... Có kiến thức và hiểu cơ bản về cơ khí, xây dựng và dân dụng.

- Kinh nghiệm và khả năng: Có ít nhất 3 năm kinh nghiệm quản lý vận hành Tòa nhà cao tầng hoặc trụ sở làm việc.

➤ NHIỆM VỤ CHÍNH

- Thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ và trách nhiệm được nêu trong nội dung mô tả công việc.

- Đảm bảo tất cả các hệ thống điện, nước và các hệ thống khác an toàn, hoạt động an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng.

- Giám sát tất cả các hoạt động điện, nước, cơ khí... nắm bắt tổng quát các sửa chữa, xây dựng, các kế hoạch bảo dưỡng thiết bị, lập kế hoạch hoạt động của nhân sự trong ca trực.

- Phân công, giám sát và thẩm tra lại các hoạt động bảo trì, các hoạt động của kỹ thuật viên trong ca.

- Phối hợp với các bộ phận liên quan trong quá trình thực hiện công việc.

➤ NHIỆM VỤ VÀ TRÁCH NHIỆM CU THỂ

- Thực hiện công việc bảo dưỡng Tòa nhà hàng ngày.

- Liên lạc và giám sát các nhà thầu làm việc tại Tòa nhà. Làm việc trực tiếp với các nhà thầu đảm bảo thực hiện chất lượng, hiệu quả và đúng theo tiêu chuẩn Tòa nhà. Thường xuyên giám sát những khu vực có nguy cơ xảy ra rủi ro.

- Kiểm tra và báo cáo những tình huống sự cố tại Tòa nhà (nếu có); sửa chữa để ngăn chặn những sự cố tương tự xảy ra.

- Trợ giúp kỹ sư trưởng trong việc kiểm soát và phối hợp với chủ đầu tư trang trí nội thất tòa nhà (nếu có).

- Phối hợp với các nhà thầu cung cấp dịch vụ và hàng hoá, đảm bảo Tòa nhà luôn được bảo dưỡng (hệ thống điều hoà, an ninh, các thiết bị PCCC, thang máy, hệ thống điện, kiểm soát côn trùng...)

- Thực hiện nhiệm vụ theo đúng các quy trình hoạt động đã xây dựng.

- Bảo trì Tòa nhà, giảm thiểu rủi ro cho Chủ đầu tư.

- Bảo dưỡng các trang thiết bị.

- Đảm bảo việc vận hành và bảo dưỡng Tòa nhà phù hợp với những yêu cầu về sức khoẻ và an toàn nghề nghiệp.

- Đảm bảo việc vận hành và bảo dưỡng Tòa nhà phù hợp với những yêu cầu của công việc đặt ra.

- Đảm bảo quy trình quản lý rủi ro được thực hiện liên tục.

- Báo động những hành động, sự cố hoặc hỏng hóc thiết bị gây ra do sơ suất có thể gây thiệt hại cho Tòa nhà, cho chủ đầu tư hoặc nhà quản lý.

- Duy trì, cập nhật và đảm bảo quy trình hệ thống chất lượng.

- Có ý thức bảo vệ tài sản Tòa nhà trong khi làm việc tại Tòa nhà, khu vực đỗ xe và khu vực xung quanh để giảm thiểu những sự cố bị gây ra bởi những hành vi thiếu ý thức như cố ý phá hoại, trộm cắp, dò xét thông tin,..
- Tổ chức thực hiện các công việc bảo dưỡng và vệ sinh khi được yêu cầu, như: sơn cửa, lát đá, thay thế bóng đèn, ống nước, vệ sinh phòng kỹ thuật... và những công việc tương tự theo sự chỉ đạo trực tiếp của Kỹ sư trưởng.
- Tham gia vào các chương trình đào tạo được yêu cầu.
- Quản lý toàn bộ nhân viên trong ca trực của mình.
- Hỗ trợ Kỹ sư trưởng trong việc quản lý công việc bộ phận kỹ thuật.
- Đảm bảo hoạt động trơn tru và hiệu quả của tất cả các dịch vụ, thiết bị liên quan, để duy trì việc xây dựng các tiêu chuẩn phục vụ cao nhất.
- Giám sát công việc hàng ngày của bộ phận.
- Giám sát việc vận hành hệ thống của tòa nhà.
- Duy trì lịch bảo trì, bảo dưỡng thiết bị, hệ thống của tòa nhà.
- Hỗ trợ quản lý và kiểm soát vật tư kho.
- Hướng dẫn và đào tạo nhân viên kỹ thuật.

➤ **YÊU CẦU**

Không được tắt máy điện thoại trong bất kỳ trường hợp nào, cung cấp số điện thoại có thể liên lạc trong tình huống khẩn cấp.

Chức danh:	KỸ THUẬT VIÊN
Bộ phận:	KỸ THUẬT
Nơi làm việc:	TÒA NHÀ

➤ **QUAN HỆ CÔNG VIỆC**

- Nhân viên thuộc Bộ phận kỹ thuật chịu trách nhiệm trực tiếp trước kỹ sư trưởng Tòa nhà;

- Phối hợp với các bộ phận liên quan trong quá trình thực hiện công việc;

➤ **YÊU CẦU KỸ NĂNG**

- Tốt nghiệp đại học, cao đẳng, trung cấp các ngành Kỹ thuật: điện/ Điện tử/ Hệ thống điện/ Cơ - Điện tử/ Tự động hóa/ Điều khiển tự động/ Điện lạnh/ Kỹ thuật điện/ Điện công nghiệp và dân dụng/ Điện tử - viễn thông;

- Có giấy chứng nhận đào đã hoàn thành khoá đào tạo chuyên môn nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư/tòa nhà cao tầng; Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia khóa huấn luyện về nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia khóa huấn luyện về an toàn, vệ sinh lao động hoặc thể an toàn lao động.

- Có kỹ năng giao tiếp, đàm phán tốt, đọc hiểu các văn bản pháp luật quy định liên quan;

- Kỹ năng sử dụng máy tính thành thạo phục vụ công việc.
- Trung thực và mẫn cán trong công việc;

- Am hiểu về các hệ thống cơ - điện như trạm biến áp, máy phát điện, hệ thống phân phối điện, cấp thoát và xử lý nước, hệ thống điều hoà không khí và thông gió, các hệ thống điện áp thấp, hệ thống giám sát và kiểm soát an ninh. Có kiến thức và hiểu cơ bản về cơ khí, xây dựng và dân dụng.

- Kinh nghiệm và khả năng: Có ít nhất 01 năm kinh nghiệm quản lý, vận hành hoặc thi công lắp đặt hệ thống kỹ thuật tại Tòa nhà cao tầng hoặc trụ sở làm việc.

➤ NHIỆM VỤ CHÍNH CỦA KỸ THUẬT VIÊN

- Thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ và trách nhiệm được nêu trong nội dung mô tả công việc.

- Trục và vận hành các hệ thống kỹ thuật 24/24 giờ một ngày.

- Cùng phối hợp làm việc với các nhân viên của Tòa nhà theo sự hướng dẫn của Kỹ sư trưởng.

- Vận hành Bảo trì, bảo dưỡng Tòa nhà và trang thiết bị kỹ thuật.

➤ NHIỆM VỤ VÀ TRÁCH NHIỆM CỤ THỂ

- Thực hiện tất cả các hệ thống quy trình tác nghiệp theo quy trình quy định.

- Vận hành, bảo trì, bảo dưỡng Tòa nhà.

- Thực hiện theo lịch trình bảo trì thiết bị và thông báo sự cố.

- Bảo dưỡng các dụng cụ kỹ thuật và trang thiết bị.

- Thực hiện các công việc liên quan đến việc sửa chữa nhỏ đồ gỗ nội thất (bàn, ghế, cửa,...).

- Kết hợp với các nhà thầu cung cấp dịch vụ khác trong Tòa nhà, đảm bảo các quy định và nội quy được các nhà thầu thực hiện nghiêm túc và đầy đủ.

- Thực hiện các yêu cầu về đảm bảo sức khỏe và an toàn nghề nghiệp.

- Thực hiện báo cáo về các trang thiết bị đã kiểm tra và sửa chữa.

- Thực hiện các chương trình bảo trì, bảo dưỡng.

- Giải quyết các yêu cầu của chủ đầu tư sau khi được sự phê duyệt của kỹ sư trưởng.

- Nhận thức về an toàn lao động trong công việc.

- Hàng ngày bảo dưỡng tất cả các thiết bị điện.

- Thực hiện tất cả các công việc liên quan đến điện.

- Kiểm tra nội thất Tòa nhà và lên danh sách những thiết bị hỏng hóc.

- Lau chùi các công tắc điện bằng nước rửa chuyên dụng.

- Kiểm tra các đường dây điện, đầu nối khi ngừng hoạt động.

- Kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống bóng đèn chiếu sáng, thực hiện thay thế bóng đèn nếu có hỏng hóc.

- Làm báo cáo về các thiết bị đã kiểm tra.

- Thực hiện chương trình bảo trì, bảo dưỡng.

- Thường xuyên kiểm tra các thiết bị của hệ thống điều hoà và các thiết khác có liên quan.

- Thực hiện các công việc có liên quan đến hệ thống điện lạnh.

- Kiểm tra toàn bộ hệ thống thông gió vào và hệ thống ống dẫn đảm bảo luôn

kín gió.

- Thường xuyên thay các bộ lọc.
- Làm vệ sinh các ống xoắn, quạt thổi và bụi bặm.
- Kiểm tra mẫu nước.
- Bảo dưỡng hệ thống ống dẫn nước trong Toà nhà.
- Kiểm tra máy bơm, bộ điều chỉnh áp và các đường dẫn của hệ thống xử lý nước.

- Đo bộ điều chỉnh áp và làm các công việc sửa chữa khi cần thiết.
- Sửa chữa và thay thế các vòi nước, van nước... khi cần thiết.
- Kiểm tra điều kiện của các đường ống dẫn nước ra vào.
- Kiểm tra các động cơ và thiết bị vận hành.
- Kiểm tra và sửa chữa các đường ống bị rò rỉ, vỏ máy bơm, lực hút, lực đẩy của máy bơm.

- Kiểm tra điều kiện của van điều áp.
- Kiểm tra nội thất Toà nhà và lên danh sách những thiết bị hỏng hóc.
- Tham gia vào các khóa đào tạo được yêu cầu.
- Thực hiện các công việc do Kỹ sư trưởng yêu cầu, hoàn thành các mẫu kiểm tra hành ngày và định kỳ, ký xác nhận.
- Tham gia các đợt bảo dưỡng các hệ thống kỹ thuật khi có yêu cầu.
- Vận hành chuyển hàng bằng thang máy khi có yêu cầu.
- Kiểm soát hệ thống an ninh vào, ra.

➤ YÊU CẦU

Không được tắt máy điện thoại trong bất kỳ trường hợp nào, cung cấp số điện thoại có thể liên lạc trong tình huống khẩn cấp.

3.2.2. Yêu cầu về Dịch vụ bảo vệ

a, Nhân sự thực hiện bao gồm:

- Trưởng/phó bộ phận bảo vệ: 01 vị trí
- Nhân viên bảo vệ: đảm bảo 02 vị trí trực ban ngày và 01 vị trí trực ban đêm
Ngoài ra có 01 vị trí giám sát phòng điều hành trung tâm phối hợp, hỗ trợ, cảnh báo khi có các sự cố về an ninh trật tự để xử lý.

b, Yêu cầu cụ thể:

Bộ phận bảo vệ Tòa nhà sẽ thực hiện phân công trực 24/24h toàn bộ các ngày bao gồm cả các ngày nghỉ, lễ, tết...

❖ *Thời gian làm việc:*

- Ca ngày: (Từ 7h00 đến 19h00) gồm 03 Nhân viên bảo vệ + 01 Phụ trách
- Ca đêm: (Từ 19h00 đến 07h00 sáng ngày hôm sau) gồm 02 Nhân viên bảo vệ + 01 Phụ trách
- Vị trí Phụ trách bộ phận bảo vệ làm việc theo thời gian 24/24.

❖ *Yêu cầu về công việc cụ thể:*

- Hướng dẫn khách ra vào toà nhà

- Đảm bảo công tác an ninh an toàn cho toà nhà 24/24.
- Đảm bảo an ninh an toàn cho khách đến giao dịch tại toà nhà
- Đảm bảo an toàn cho phương tiện của cán bộ làm việc trong toà nhà dưới hầm B1, B2 của toà nhà và tại vỉa hè, phía trước toà nhà.
- Sẵn sàng phối hợp cùng BQL tòa nhà, lực lượng PCCC tại chỗ cho các tình huống khẩn cấp (chữa cháy, bảo lụt, động đất...)
- Thường xuyên tuần tra trong toà nhà đảm bảo an ninh an toàn
- Điều tiết hướng dẫn đỗ xe khi đến giao dịch tại toà nhà tại vỉa hè, phía trước toà nhà.
- Giám sát phòng điều hành trung tâm: giám sát hệ thống camera, hệ thống PCCC...
- Có phương án kiểm soát các tình huống đột nhập, các tình huống khẩn cấp, rủi ro.

❖ *Địa điểm làm việc:*

- + Vĩa hè phía trước
- + Sảnh chính và trước thang máy tầng 1
- + Bãi đỗ xe tầng hầm B1-B2
- + Điều tiết chung.

❖ *Bố trí nhân viên trong ca (Tối thiểu):*

+ Ca ngày: (Từ 7h00 đến 19h00) gồm 03 Nhân viên bảo vệ + 01 Phụ trách chung

Stt	Vị trí làm việc	Số lượng
1	Chỉ huy trưởng - Phụ trách bảo vệ hướng dẫn chung (kiêm Kiểm soát sảnh chính)	01
2	Tuần tra, sắp xếp, điều tiết giao thông Hầm 1 (làm thứ 2- thứ 6)	01
3	Trực đầu ra/vào hầm xe	01
4	Giám sát phòng điều hành trung tâm	01

+ Ca đêm: (Từ 19h00 đến 07h00 sáng ngày hôm sau) gồm: 02 Nhân viên bảo vệ + 01 Phụ trách

Stt	Vị trí làm việc	Số lượng
1	Chỉ huy phó - Phụ trách bảo vệ hướng dẫn chung (kiêm Kiểm soát sảnh chính)	01
2	Trực đầu ra/vào hầm xe	01
3	Giám sát phòng điều hành trung tâm	01

❖ *Yêu cầu về năng lực:*

Đơn vị quản lý vận hành/Công ty bảo vệ (nếu sử dụng nhà thầu phụ) thực hiện

ng nghiệp vụ bảo vệ tại Tòa nhà phải có đầy đủ chứng chỉ, chứng nhận liên quan đến nghiệp vụ bảo vệ:

- + Giấy xác nhận đủ điều kiện về an ninh trật tự để kinh doanh dịch vụ bảo vệ.
- + Giấy phép sử dụng tần số vô tuyến điện.
- + Chứng chỉ nghiệp vụ bảo vệ của nhân viên.
- + Chứng nhận huấn luyện nghiệp vụ PCCC, cứu hộ cứu nạn của nhân viên.
- + Các nhân viên bảo vệ được đào tạo nghiệp vụ, được trang bị đầy đủ đồng phục, dụng cụ làm việc...

❖ *Chức năng, nhiệm vụ yêu cầu đối với từng vị trí:*

Chức danh:	CHỈ HUY TRƯỞNG
Bộ phận:	BẢO VỆ
Nơi làm việc:	TÒA NHÀ

➤ QUAN HỆ CÔNG VIỆC

- Chỉ huy trưởng bảo vệ chịu trách nhiệm trực tiếp trước Giám đốc ban quản lý Tòa nhà;

- Chỉ huy trưởng bảo vệ chịu trách nhiệm phối hợp với phụ trách các bộ phận trong ban quản lý trong quá trình tác nghiệp;

➤ YÊU CẦU KỸ NĂNG

- Tốt nghiệp trung cấp trở lên.

- Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư/tòa nhà; Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia khóa huấn luyện về đào tạo nghiệp vụ bảo vệ, nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia khóa huấn luyện về an toàn, vệ sinh lao động hoặc thể an toàn lao động.

- Có tối thiểu 02 năm kinh nghiệm làm Tổ trưởng tổ bảo vệ/ Phụ trách chung về an ninh tại tòa nhà văn phòng/trụ sở/chung cư;

- Có kỹ năng sử dụng thành thạo hệ thống camera an ninh, sử dụng các công cụ hỗ trợ, được đào tạo về sơ cấp cứu...

- Trung thực và mẫn cán trong công việc;

➤ NHIỆM VỤ CHÍNH

- Thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ và trách nhiệm được nêu trong các nội dung mô tả công việc;

- Chịu trách nhiệm về toàn bộ tình hình an ninh trật tự, tài sản thiết bị của tòa nhà trong ca trực.

- Điều hành và trực tiếp quản lý việc thực hiện nhiệm vụ của các ca trực, phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng chốt trực.

- Thực hiện công việc phụ trách bảo vệ an ninh theo đúng nội quy, quy chế của Tòa nhà.

➤ NHIỆM VỤ VÀ TRÁCH NHIỆM CỤ THỂ

- Nhiệm vụ vị trí kiểm soát sảnh chính (do chỉ huy trưởng kiêm nhiệm):

- Duy trì đảm bảo an ninh khu vực sảnh chính tòa nhà.
- Kiểm soát các trường hợp bất thường (nếu có), liên hệ với các bộ phận liên quan để xử lý.
- Kiểm soát tài sản, hàng hóa vận chuyển (nếu có) đảm bảo đủ giấy tờ hợp lệ.
- Chịu trách nhiệm về tình hình an ninh, tài sản thiết bị của tòa nhà từ tầng 1 đến tầng mái.
- Tiếp đón khách đến làm việc tại Tòa nhà, hướng dẫn khách đăng ký làm việc.
- Tuần tra khu vực các tầng hoạt động.
- Tác phong trực nghiêm túc, giao tiếp nhẹ nhàng, thân thiện.
- Thực hiện công việc:
- Thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ, trách nhiệm, công việc được nêu trong bảng mô tả công việc;
- Thực hiện đúng các quy định, quy trình liên quan đến nội dung công việc thực hiện.
- Phối hợp công việc với các bộ phận khác và chịu sự quản lý, hướng dẫn của Giám đốc ban quản lý Tòa nhà.
- Điều hành công việc:
- Trực tiếp xây dựng phương án bảo vệ, giám sát qua camera an ninh, phương án PCCC và các phương án xử lý tình huống khẩn cấp có thể xảy ra tại Tòa nhà.
- Xây dựng hệ thống hồ sơ, sổ sách, mẫu biểu áp dụng cho an ninh.
- Đề xuất các vị trí chốt an ninh thực hiện công việc đảm bảo an ninh cho Tòa nhà, chỉ đạo các vị trí vệ sinh thực hiện công việc theo yêu cầu.
- Kiểm soát các vị trí an ninh thực hiện công việc trong ca.
- Tham gia giám sát an ninh qua hệ thống camera, phòng ngừa giảm thiểu rủi ro cuối ngày cùng Bộ phận kỹ thuật.
- Quản trị dữ liệu thẻ ra vào, được phân cấp trong việc cấp, thu hồi thẻ ra vào của khách ra vào Tòa nhà.
- Phân công nhiệm vụ cho nhân viên bảo vệ trong ca trực và các vị trí theo phương án. Kiểm tra đôn đốc các vị trí an ninh trong quá trình tác nghiệp, tác phong, ngôn ngữ giao tiếp.
- Thường xuyên tuần tra khu vực ngoại cảnh mặt trước tòa nhà. Cùng phối hợp với các vị trí tuần tra trong việc nắm bắt thông tin các nhà thầu thi công ở khu vực trong toà nhà, đặc biệt duy trì tình hình chấp hành nội quy của các nhà thầu, hướng dẫn cho nhà thầu các khu vực được phép sử dụng, các khu vực không được phép sử dụng.
- Chịu trách nhiệm quản lý, giám sát toàn bộ lực lượng bảo vệ làm nhiệm vụ tại các vị trí bảo vệ trong Tòa nhà, liên tục theo dõi sát tình hình an ninh trật tự chung, đôn đốc, chỉ đạo thực hiện nhiệm vụ. Khi có tình huống xấu xảy ra,

huy động lực lượng, chỉ huy nhân viên xử lý kịp thời hạn chế thiệt hại ở mức thấp nhất.

- Kịp thời báo cáo ban quản lý Tòa nhà những sự việc xảy ra trong Tòa nhà. Phối hợp với ban quản lý tòa nhà trong xử lý các công việc phát sinh, hỗ trợ, đóng góp ý kiến cho ban quản lý tòa nhà nhằm nâng cao an ninh, an toàn cho tòa nhà.
- Hướng dẫn làm việc với các nhà thầu, kết hợp với các vị trí giám sát chặt chẽ nhà thầu, nếu nhà thầu muốn tác động vào hệ thống kỹ thuật (khoan đục tường, tháo trần, hệ thống điện...) của tòa nhà phải có sự cho phép của bộ phận vận hành tòa nhà. Kiểm tra nhắc nhở tác phong của nhà thầu khi làm việc.
- Kiểm soát toàn bộ tài sản trang thiết bị được lắp đặt trong khu vệ sinh và khu vực công cộng.
- Trực tiếp đề xuất Bộ phận an ninh thực hiện phương án bảo vệ khi có đoàn khách, nhân vật quan trọng khi có sự kiện tại Tòa nhà.
- Hướng dẫn bồi dưỡng nghiệp vụ cho nhân viên bảo vệ.

➤ YÊU CẦU

Không được tắt máy điện thoại trong bất kỳ trường hợp nào, cung cấp số điện thoại có thể liên lạc được trong tình huống khẩn cấp.

Chức danh:	NHÂN VIÊN BẢO VỆ
Bộ phận:	BẢO VỆ
Nơi làm việc:	TÒA NHÀ

➤ QUAN HỆ CÔNG VIỆC

- Nhân viên bảo vệ chịu trách nhiệm trực tiếp trước Chỉ huy trưởng bảo vệ;
- Nhân viên bảo vệ chịu trách nhiệm phối hợp với nhân viên các bộ phận trong ban quản lý trong quá trình tác nghiệp;

➤ YÊU CẦU KỸ NĂNG

- Là công dân Việt Nam trong độ tuổi lao động (18-55 tuổi), lý lịch rõ ràng, đủ sức khoẻ làm việc ...
- Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia khóa huấn luyện về đào tạo nghiệp vụ bảo vệ, nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.
- Có tối thiểu 02 năm kinh nghiệm ở vị trí tương đương tại các tòa nhà văn phòng;
- Có kỹ năng sử dụng thành thạo các công cụ hỗ trợ, được đào tạo về sơ cấp cứu...
- Có kỹ năng sử dụng máy tính thành thạo phục vụ công việc đối với vị trí trực giám sát phòng điều hành trung tâm và các vị trí có sử dụng thiết bị tin học.

- Nắm bắt nội quy, quy định của Tòa nhà nơi làm việc;

➤ NHIỆM VỤ CHÍNH

- Thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ và trách nhiệm được nêu trong nội dung mô tả

công việc;

- Thực hiện công việc nhân viên bảo vệ theo đúng nội quy, quy chế.

➤ NHIỆM VỤ VÀ TRÁCH NHIỆM CU THỂ

- Nhiệm vụ vị trí tuần tra và sắp xếp xe hầm B1:

- Trục tại các tầng hầm.
- Phối hợp với các vị trí điều tiết giao thông, hướng dẫn xe đi lại đảm bảo giao thông an toàn với các phương tiện trên bãi đỗ.

- Thường xuyên tuần tra kiểm soát khu vực đỗ xe, nhanh chóng phát hiện các hiện tượng mất mát, rò rỉ xăng dầu. . .

- Kiểm soát sảnh thang máy và thang thoát hiểm tại khu vực này.

- Nhiệm vụ vị trí trực đầu ra/vào hầm xe:

- Trục tại vị trí cổng hướng dẫn đăng ký cho công nhân nhà thầu vào làm việc tại tòa nhà (nếu có), đăng ký kiểm soát tài sản thiết bị mang vào, ra tòa nhà. Hướng dẫn nội quy làm việc cho công nhân nhà thầu. Báo cho phòng trung tâm giờ ra vào, số lượng công nhân nhà thầu vào làm việc.

- Kiểm soát tình hình tài sản, thiết bị của tòa nhà tại vị trí trực, đặc biệt chú ý kiểm soát ra vào tại khu vực trực.

- Hướng dẫn khách hàng và công nhân thầu phụ mang hàng hóa di chuyển bằng thang khách.

- Thường xuyên thông báo cho Ban quản lý tòa nhà tình hình nhà thầu, tài sản thiết bị ra vào tòa nhà.

- Ghi chép thông kê đầy đủ vào sổ sách, kiểm soát các giấy tờ đăng ký, phối hợp thông báo cho các vị trí tuần tra nắm rõ được tình hình của nhà thầu.

- Kiểm tra giám sát công nhân nhà thầu làm việc tại khu vực này, phối hợp với các vị trí kiểm soát nhà thầu thi công.

- Thường xuyên kiểm tra kiểm soát liên tục, nếu có hiện tượng lạ, phát hiện kẻ gian đột nhập phải báo ngay cho ca trưởng, ban quản lý tòa nhà để phối hợp xử lý.

- Tăng cường cho vị trí kiểm tra khi công nhân ra vào hoặc cao điểm khi có xe bốc dỡ hàng hóa.

- Giám sát phòng điều hành trung tâm:

- Hàng ngày trực, giám sát camera. Theo dõi và kiểm soát người ra vào Tòa nhà. Kiểm soát hình ảnh Tòa nhà.

- Giám sát các nhà thầu khác thực hiện cung cấp dịch vụ trong tòa nhà (nếu có), như: an ninh, vệ sinh, rác thải, côn trùng, cây cảnh ...

- Thường xuyên tham gia các khóa đào tạo và tiến hành đào tạo cho nhân viên theo tiêu chuẩn chung của đơn vị quản lý, vận hành tòa nhà.

- Thực hiện các công việc hành chính và báo cáo công việc bằng hình ảnh (nếu có)

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo phân công của cấp trên.

- Hỗ trợ và tham gia các công việc chung.

➤ **YÊU CẦU**

Không được tắt máy điện thoại trong bất kỳ trường hợp nào, cung cấp số điện thoại có thể liên lạc được trong tình huống khẩn cấp.

3.2.3. Dịch vụ vệ sinh

Ban quản lý tòa nhà bố trí nhân sự vệ sinh đảm bảo tòa nhà luôn sạch sẽ, đảm bảo vệ sinh

a, Thực hiện vệ sinh hàng ngày tại trụ sở:

❖ *Nhân sự thực hiện bao gồm (tối thiểu):*

- Trưởng bộ phận vệ sinh (kiêm giám sát): 01 nhân sự (trực giờ hành chính)
- Nhân viên vệ sinh: 11 nhân viên (chia làm 02 ca, 01 nhân viên ca hành chính)

❖ Thời gian làm việc và phân công ca trực:

Bộ phận vệ sinh Tòa nhà sẽ bố trí trực 02 ca/ngày từ thứ 2 đến thứ 6:

- + Ca sáng: từ 6h30 đến 15h00
- + Ca chiều: từ 15h00 đến 19h00 (tăng ca)
- + Giờ hành chính: từ 7h00 đến 16h00, bố trí riêng 01 nhân viên xử lý các công việc phát sinh, tăng cường hỗ trợ các vị trí khác khi cần thiết.
- + Thứ 7: tổng vệ sinh toàn bộ Tòa nhà.

Trong trường hợp các ngày nghỉ hoặc có các yêu cầu đột xuất từ chủ đầu tư sẽ bố trí trực theo công việc cụ thể.

+ Ca sáng gồm 08 nhân viên

Stt	Vị trí làm việc	Số lượng (người)
1	Vệ sinh hầm 1 +2, ngoại cảnh...	01
2	Vệ sinh tầng 1, thang máy	01
3	Vệ sinh hành lang từ 2-12, WC, thang bộ, khu vực công cộng), khu vực làm việc...: Tầng 2 + tầng 3 Tầng 4 + tầng 12 + tầng mái Tầng 5 + tầng 6 Tầng 7 + tầng 8 Tầng 9 + tầng 10 Tầng 11	06

+ Ca chiều (Từ 15h00 đến 19h00) gồm: 02 nhân viên

Stt	Vị trí làm việc	Số lượng (người)
1	Vệ sinh hầm 1 +2, ngoại cảnh, tầng 1, thang máy	01
2	Vệ sinh hành lang từ 2-12, WC, thang bộ, khu vực công cộng) ...	01

+ Vị trí Trưởng bộ phận vệ sinh làm việc theo thời gian:

- Từ 07h30 đến 17h30 các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 và từ 08h00 đến 12h00 thứ 7: tổ chức thực hiện công tác tổng vệ sinh.
- Và các khoảng thời gian khác theo nhu cầu đột xuất của tòa nhà.

❖ **Nội dung công việc:**

- Lau chùi, quét dọn vệ sinh toàn bộ mặt bằng khu vực công cộng, khu vực văn phòng làm việc, nhà ăn tập thể (căng-tin), vệ sinh định kỳ các kho lưu trữ... của Tòa nhà theo đúng các quy trình về vệ sinh;
- Lau chùi toàn bộ các cửa kính, cửa ra vào, vách kính, tường, thiết bị vệ sinh, thang máy, thiết bị gắn tường.
- Làm sạch, khử mùi khu vệ sinh và các thiết bị vệ sinh;
- Quét dọn, phun rửa vỉa hè, đường bộ, tầng hầm để xe;
- Thu gom rác thải và vận chuyển xuống nơi tập trung để mang ra khỏi tòa nhà (Yêu cầu chuyển ra khỏi tòa nhà, đến điểm tập kết quy định bên ngoài tòa nhà; không vận chuyển rác bằng thang máy trong khung giờ 08h00 – 12h00 và 13h00 – 17h00);
- Vệ sinh, lau chùi hội trường, phòng họp, nhà ăn;
- Định kỳ lau rửa vách kính, mặt đá ngoài nhà độ cao <2m;
- Hàng năm giám sát việc thực hiện lau kính mặt ngoài tòa nhà;

❖ **Yêu cầu tiêu chuẩn bộ phận vệ sinh:**

- Trang bị vật tư tiêu hao: túi đựng rác.
- Trang bị đầy đủ đồng phục làm việc, dụng cụ, máy móc làm việc (*Nhà thầu đề xuất danh mục dụng cụ, máy móc làm việc và cam kết sử dụng đúng chủng loại theo danh mục đã đề xuất*).
- Trang bị và sử dụng đầy đủ các loại hóa chất làm sạch có nhãn hiệu, xuất xứ (*Nhà thầu đề xuất danh mục hóa chất làm sạch và cam kết sử dụng đúng chủng loại theo danh mục đã đề xuất*).
- Không ngồi tại hành lang, cầu thang
- Không mang dụng cụ, rác thải, và các thiết bị khác và thang máy trong giờ làm việc, trừ khi làm nhiệm vụ vệ sinh tại thang máy.
- Niêm nở, thân thiện khi gặp khách hàng và cán bộ làm việc tại tòa nhà.
- Giám sát tối thiểu 1 tiếng/lần có biểu theo dõi và ký tên của các cán bộ thực hiện và cán bộ giám sát, đảm bảo vệ sinh tòa nhà tại mọi thời điểm.

❖ **Nội dung công việc chi tiết và tần suất thực hiện:**

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	Tần suất				Ghi chú
		Hàng ngày	Hàng tuần	Hàng tháng	2 tháng	
I	Khu vực sảnh tầng 1					
1	Quét rác nổi trên bề mặt	x				
2	Vệ sinh lau sàn, sảnh	x				

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	Tần suất				Ghi chú
		Hàng ngày	Hàng tuần	Hàng tháng	2 tháng	
3	Thu gom rác và vệ sinh thùng rác	x				
4	Vệ sinh bậc tam cấp bên ngoài sảnh, sảnh ngoài	x				
5	Vệ sinh mặt ngoài thang máy	x				
6	Xử lý các vết bẩn phát sinh.	x				
7	Vệ sinh thiết bị gắn tường, thiết bị PCCC		x			
8	Vệ sinh kính mặt ngoài sảnh		x			
9	Vệ sinh bảng, biển hướng dẫn		x			
10	Tẩy sạch vết bẩn trên tường			x		
11	Lau sạch chậu cây (nếu có)		x			
12	Quét mạng nhện trần, tường			x		
13	Gạt kính cửa sảnh (dưới 4m)		x			
14	Vệ sinh các nhà vệ sinh	x				
15	Đánh sàn hành lang (bằng máy chuyên dụng)		x			
II	Khu vực toilet					
1	Làm sạch bồn rửa tay	x				
2	Làm sạch gương	x				
3	Làm sạch tường và các vách ngăn...		x			
4	Quét và lau sạch sàn	x				
5	Làm sạch bồn cầu, bệ tiểu.	x				
6	Lau sạch cửa ra/ vào	x				
7	Gom rác và vệ sinh thùng rác	x				
8	Xử lý các vết bẩn phát sinh.	x				
9	Bổ sung vật tư tiêu hao (nước rửa tay, giấy vệ sinh...)	x				
10	Làm sạch thiết bị gắn tường		x			
11	Vệ sinh gờ vách tầm cao		x			
12	Vệ sinh miệng hút gió			x		
13	Tổng vệ sinh toilet		x			
14	Chà sàn toilet		x			

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	Tần suất				Ghi chú
		Hàng ngày	Hàng tuần	Hàng tháng	2 tháng	
III	Khu vực thang bộ, thang thoát hiểm					
1	Quét sạch rác	x				
2	Xử lý các vết bẩn phát sinh.		x			
3	Lau bậc tam cấp		x			
4	Lau tay vịn cầu thang.		x			
5	Quét mạng nhện.			x		
6	Vệ sinh vách kính tay vịn		x			
7	Tẩy sạch vết bẩn trên tường			x		
IV	Khu vực hành lang công cộng các tầng					
1	Quét rác nội, bụi cát và lau sàn	x				
2	Xử lý các vết bẩn phát sinh	x				
3	Thu gom và vận chuyển rác từ phòng rác hành lang xuống điểm tập kết rác	x				
4	Làm sạch thiết bị gắn tường		x			
5	Lau sạch thiết bị PCCC		x			
6	Làm sạch biển hiệu, biển báo...		x			
7	Lau sạch bên ngoài cửa thang máy.		x			
8	Vệ sinh thùng rác		x			
9	Quét mạng nhện.			x		
10	Xử lý các vết bẩn bám trên tường			x		
11	Lau sạch cửa sổ, ô thoáng, cửa kính, cửa hành lang...			x		
12	Đánh sàn hành lang (bằng máy chuyên dụng)		x			
V	Khu vực văn phòng					
1	Thu gom rác thay túi rác, vệ sinh thùng rác (tối thiểu 01 lần / ngày)	x				
2	Vệ sinh cửa kính cửa ra vào	x				
3	Quét rác nội, lau sàn	x				

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	Tần suất				Ghi chú
		Hàng ngày	Hàng tuần	Hàng tháng	2 tháng	
4	Vệ sinh các thiết bị gắn tường < 2m	x				
5	Vệ sinh các thiết bị gắn tường > 2m		x			
6	Quét mạng nhện, vệ sinh thiết bị trần			x		
VI	Khu vực hầm					
1	Tua rác dốc lên, xuống tầng hầm	x				
2	Tua, thu gom rác nội khu vực tầng hầm	x				
3	Xử lý các phát sinh	x				
4	Vệ sinh sảnh chờ thang máy	x				
5	Lau sạch cửa thang bộ, thoát hiểm		x			
6	Làm sạch các thiết bị gắn tường, thiết bị PCCC		x			
7	Làm sạch biển chỉ dẫn, bảng thông báo, biển hiệu. (dưới 3m)		x			
8	Đánh sàn sảnh chờ thang máy		x			
9	Phun xịt ram dốc tầng hầm để xe			x		
10	Quét bụi đường ống kỹ thuật			x		
11	Vệ sinh rãnh thoát nước nội (có hỗ trợ từ an ninh, kỹ thuật)				x	
VII	Khu vực nhà ăn tập thể, các kho					
1	Làm sạch sàn bằng máy chuyên dụng		x			
2	Làm sạch các chậu cây, tủ đựng bồn cây (nếu có)		x			
VIII	Khu vực Pantry, phòng họp, hội trường					
1	Thu gom rác	x				
2	Làm sạch sàn	x				
3	Hút bụi thảm			x		
4	Lau các thiết bị		x			

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	Tần suất				Ghi chú
		Hàng ngày	Hàng tuần	Hàng tháng	2 tháng	
5	Làm sạch khu vực chậu rửa	x				

❖ *Yêu cầu chất lượng đầu ra:*

Danh mục dịch vụ	Yêu cầu về đầu ra
1. Lối vào và hành lang	
1.1. Bề mặt cửa/Khung cửa/Tay co thủy lực	- Không có bụi và vết bẩn - Các vết do giày gây ra trong quá trình dọn dẹp không được coi là thiếu sót <i>Lưu ý: Phải đặc biệt chú ý tới khu vực quanh tay nắm cửa. Nếu xuất hiện các vết bẩn gây ra do quá trình làm sạch, điều này được coi là thiếu sót</i>
1.2. Sàn	- Sàn nhẵn không có bụi và vết bẩn - Vết bẩn nhám không xuất hiện trên mặt sàn - Một vết bẩn được cô lập có thể được chấp nhận. Sàn được phủ bằng hàng dệt may (Thảm) không được có vết bẩn nhìn thấy được bằng mắt thường.
1.3. Tường/Vách ngăn	- Không có bụi và vết bẩn - Khung cửa vách ngăn dựng lên không có bụi và vết bẩn <i>Lưu ý: Phải đặc biệt chú ý tới phần đường chỉ dính kèm giữa vách ngăn và khung vách ngăn.</i>
1.4. Phào chân tường	Được phép có ít bụi
1.5. Kính/Cửa sổ	Có thể xuất hiện một số vết bẩn nhỏ
1.6. Đồ đạc/Nội thất	Được phép có ít bụi
1.7. Công tắc/Bảng chỉ dẫn	Không có bụi và vết bẩn
1.8. Cuộn dây vòi cứu hoả/Bình cứu hoả	Có thể xuất hiện một số vết bẩn nhỏ
2. Cầu thang	
2.1. Bề mặt cửa/Khung cửa/Tay co thủy lực	- Không có bụi và vết bẩn - Các vết do giày gây ra không được coi là thiếu sót <i>Lưu ý: Phải đặc biệt chú ý tới khu vực quanh tay nắm cửa. Nếu xuất hiện các vết</i>

Danh mục dịch vụ	Yêu cầu về đầu ra
	<i>bắn gây ra do quá trình làm sạch, điều này được coi là thiếu sót</i>
2.2. Sàn	<ul style="list-style-type: none"> - Sàn nhẵn không có bụi và vết bẩn - Vết bẩn nhám không xuất hiện trên mặt sàn - Một vết bẩn được cô lập có thể được chấp nhận. Sàn được phủ bằng hàng dệt may (Thảm) không được có vết bẩn nhìn thấy được bằng mắt thường.
2.3. Tường	<ul style="list-style-type: none"> - Không có bụi và vết bẩn - Khung cửa vách ngăn dựng lên không có bụi và vết bẩn <p><i>Lưu ý: Phải đặc biệt chú ý tới phần đường chỉ đỉnh kèm giữa vách ngăn và khung vách ngăn.</i></p>
2.4. Bậc thang	Không có bụi, vết bẩn và mảnh vụn
2.5. Tay vịn	Không có bụi và vết bẩn
2.6. Công tắc/Bảng chỉ dẫn	Không có bụi và vết bẩn
3. Nhà vệ sinh	
3.1. Bề mặt cửa/Khung cửa/Tay co thủy lực	<ul style="list-style-type: none"> - Không có bụi và vết bẩn - Các vết do giày gây ra không được coi là thiếu sót <p><i>Lưu ý: Phải đặc biệt chú ý tới khu vực quanh tay nắm cửa. Nếu xuất hiện các vết bẩn gây ra do quá trình làm sạch, điều này được coi là thiếu sót</i></p>
3.2. Sàn (bao gồm cả nắp thoát nước)	<ul style="list-style-type: none"> - Không có bụi, bùn đất và vết bẩn - Một vết bẩn được cô lập có thể được chấp nhận. Sàn được phủ bằng hàng dệt may (Thảm) không được có vết bẩn nhìn thấy được bằng mắt thường.
3.3. Vách ngăn/Tường	<ul style="list-style-type: none"> - Không có bụi và vết bẩn - Khung cửa vách ngăn dựng lên không có bụi và vết bẩn <p><i>Lưu ý: Phải đặc biệt chú ý tới phần đường chỉ đỉnh kèm giữa vách ngăn và khung vách ngăn.</i></p>
3.4. Bảng kính/Cửa sổ	Có thể xuất hiện một số vết bẩn nhỏ
3.5. Gương	- Không có bụi và vết bẩn

Danh mục dịch vụ	Yêu cầu về đầu ra
	- Các vết gây ra do quá trình dọn dẹp được coi là thiếu sót
3.6. Đồ đạc/Nội thất	Được phép có ít bụi
3.7. Công tắc/Ổ điện/Bảng chỉ dẫn	Không có bụi và vết bẩn
3.8. Chậu rửa tay/ Bàn chậu	<ul style="list-style-type: none"> - Không có bụi và vết bẩn - Vòi nước không có vết bẩn - Không có tóc và rác trên lưới lọc trong lỗ thoát nước - Nếu ống thoát nước bao gồm trong chương trình hàng ngày, ống thoát nước không có bụi và vết bẩn <p><i>Lưu ý: Nếu lòng chậu rửa mặt bị bẩn do da dầu hoặc cặn xà phòng, có thể xác minh bằng mắt thông qua việc cho nước chảy trên bề mặt chậu. Nếu chậu rửa mặt được làm sạch đúng cách, nước sẽ chảy như một lớp mỏng trên thành chậu tới lỗ thoát nước. Nếu chậu rửa mặt được làm sạch không đúng cách, nước sẽ chảy theo các dòng bị vỡ dọc theo lòng chậu.</i></p>
3.9. Máy sấy tay	Không có bụi và vết bẩn
3.10. Bồn cầu	<ul style="list-style-type: none"> - Lòng bồn cầu không có vết bẩn - Không có mùi hôi - Không xuất hiện cặn đá vôi - Bên ngoài bồn cầu không có bụi và vết bẩn <p><i>Lưu ý: Phải đặc biệt chú ý tới khu vực nối giữa bệ ngồi và bồn cầu, vị trí đầu ra của ống thoát nước và chân bồn cầu nơi có các ốc vít bắt xuống</i></p>
3.11. Nắp bồn cầu	<ul style="list-style-type: none"> - Cả mặt trên và mặt dưới nắp bồn cầu không có bụi và vết bẩn <p><i>Lưu ý: Phải đặc biệt chú ý tới phần bản lề và các điểm cố định</i></p>
3.12. Bồn tiểu nam	<ul style="list-style-type: none"> - Lòng trong bồn tiểu không có vết bẩn - Không có mùi hôi - Không xuất hiện cặn đá vôi - Bên ngoài bồn tiểu không có bụi và vết bẩn

Danh mục dịch vụ	Yêu cầu về đầu ra
3.13. Thiết bị xả nước	<ul style="list-style-type: none"> - Cần gạt của thiết bị xả nước, bề nước gắn thấp và ống thoát nước của bồn cầu hoặc tiểu nam không có bụi và vết bẩn - Các phần còn lại của hệ thống (như bề nước gắn cao) phải sạch sẽ, một ít vết bẩn hoặc bụi có thể xuất hiện
<p>3.14. Phòng tắm:</p> <p>3.14.1. Thiết bị vòi tắm</p> <p>3.14.2. Sàn phòng tắm, bao gồm cả khe thoát nước</p> <p>3.14.3. Tường phòng tắm</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tất cả 3 thành phần trên không có bụi và vết bẩn - Không có tóc hoặc rác trên khe thoát nước <p><i>Lưu ý: Nếu trong phòng tắm bị bẩn do da dầu hoặc cặn xà phòng, có thể xác minh bằng mắt thông qua việc cho nước chảy trên tường phòng tắm. Nếu phòng tắm được làm sạch đúng cách, nước sẽ chảy như một lớp mỏng trên tường tới khe thoát nước. Nếu phòng tắm được làm sạch không đúng cách, nước sẽ chảy theo các dòng bị vỡ dọc theo bề mặt tường.</i></p>
3.15. Hộp đựng khăn tắm	<ul style="list-style-type: none"> - Không có bụi và vết bẩn <p><i>Lưu ý: Một số nơi để khăn tắm được làm từ nhựa và có thể tích điện khi cọ xát. Nếu xuất hiện bụi ở hộp đựng khăn tắm, điều này được coi là thiếu sót</i></p>
3.16. Hộp đựng xà phòng	<ul style="list-style-type: none"> - Không có bụi và vết bẩn - Xà phòng phải luôn được cung cấp đầy đủ
3.17. Hộp đựng giấy vệ sinh	<ul style="list-style-type: none"> - Không có bụi và vết bẩn - Giấy vệ sinh phải luôn được cung cấp đầy đủ
3.18. Nơi treo giấy vệ sinh	<ul style="list-style-type: none"> - Không có bụi và vết bẩn - Giấy vệ sinh phải luôn được cung cấp đầy đủ
3.19. Thùng rác	<ul style="list-style-type: none"> - Không có rác bừa bãi trên nền nhà - Có thể có rác trong thùng rác (một hoặc hai tờ khăn giấy do bộ phận lau dọn sử dụng) - Trong thùng rác không phải hoàn toàn sạch sẽ, nhưng không được có bùn đất và bụi bẩn bám vào. Áp dụng tương tự với nắp thùng, nếu có.

Danh mục dịch vụ	Yêu cầu về đầu ra
	<ul style="list-style-type: none"> - Nếu rác thải được cung cấp với một bao nhựa bên trong những điều trên áp dụng cho bao bì nhựa - Bên ngoài nắp thùng, nếu có, không có bụi và vết bẩn. Một vài vết có thể xuất hiện bên ngoài nắp thùng.
4. Thang máy	
4.1. Sàn/Tường/Cửa	<ul style="list-style-type: none"> - Sàn không có bụi - Một vết bẩn nhỏ có thể chấp nhận - Các vách bên trong thùng thang và bảng điều khiển không có bụi và vết bẩn
4.2. Gương	<ul style="list-style-type: none"> - Không có vết bẩn - Không có dấu vân tay
4.3. Góc thang và đèn	Không có bụi
4.4. Ray trượt cửa thang máy	Không có các mảnh vụn
5. Văn phòng	
5.1. Bề mặt cửa/Khung cửa/Tay co thủy lực	<ul style="list-style-type: none"> - Không có bụi và vết bẩn - Các vết do giày gây ra trong quá trình dọn dẹp không được coi là thiếu sót <p><i>Lưu ý: Phải đặc biệt chú ý tới khu vực quanh tay nắm cửa. Nếu xuất hiện các vết bẩn gây ra do quá trình làm sạch, điều này được coi là thiếu sót</i></p>
5.2. Sàn	<ul style="list-style-type: none"> - Sàn nhẵn không có bụi và vết bẩn - Vết bẩn nhám không xuất hiện trên mặt sàn - Một vết bẩn được cô lập có thể được chấp nhận. Sàn được phủ bằng hàng dệt may (Thảm) không được có vết bẩn nhìn thấy được bằng mắt thường.
5.3. Tường/Vách ngăn	<ul style="list-style-type: none"> - Không có bụi và vết bẩn - Khung của vách ngăn dựng lên không có bụi và vết bẩn <p><i>Lưu ý: Phải đặc biệt chú ý tới phần đường chỉ dính kèm giữa vách ngăn và khung vách ngăn.</i></p>
5.4. Phào chân tường	Được phép có ít bụi
5.5. Kính/Cửa sổ	Có thể xuất hiện một số vết bẩn nhỏ
5.6. Đồ đạc/Nội thất	Không có bụi và vết bẩn

Danh mục dịch vụ	Yêu cầu về đầu ra
5.7. Công tắc/Bảng chỉ dẫn	Không có bụi và vết bẩn
5.8. Cuộn dây vòi cứu hoả/Bình cứu hoả	Có thể xuất hiện một số vết bẩn nhỏ
5.9. Thùng đựng giấy rác	<ul style="list-style-type: none"> - Không có rác bừa bãi trên nền nhà - Có thể có rác trong thùng rác (một hoặc hai tờ khăn giấy do bộ phận lau dọn sử dụng) - Trong thùng rác không phải hoàn toàn sạch sẽ, nhưng không được có bùn đất và bụi bẩn bám vào. Áp dụng tương tự với nắp thùng, nếu có. - Nếu rác thải được cung cấp với một bao nhựa bên trong những điều trên áp dụng cho bao bì nhựa - Bên ngoài nắp thùng, nếu có, không có bụi và vết bẩn. Một vài vết có thể xuất hiện bên ngoài nắp thùng.
6. Trần nhà	
6.1. Thiết bị chiếu sáng	<ul style="list-style-type: none"> - Không có dấu vân tay - Không có bụi - Không có vết bẩn
6.2. Lỗ thông hơi	<ul style="list-style-type: none"> - Không có bụi - Không có vết bẩn
6.3. Tấm trần/quạt trần	<ul style="list-style-type: none"> - Không có bụi - Không có vết bẩn
6.4. Ống dẫn	<ul style="list-style-type: none"> - Không có bụi - Không có vết bẩn
6.5. Đường ống	<ul style="list-style-type: none"> - Không có bụi - Không có vết bẩn
7. Chậu cây	<ul style="list-style-type: none"> - Không có đầu mẫu thuốc lá - Không có rác và mảnh vụn
8. Mặt tiền bên ngoài	
8.1. Tường	Không có chất bẩn không làm sạch được
8.2. Bề mặt kính	<ul style="list-style-type: none"> - Không có dấu vân tay - Không có hơi nước - Không có chất bẩn không làm sạch được
9. Lê đường, đường lái xe, bãi đậu xe và vỉa hè đi bộ	<ul style="list-style-type: none"> - Không có cát - Không có rác - Không có mảnh vụn phi hữu cơ - Không có vết bẩn

Danh mục dịch vụ	Yêu cầu về đầu ra
	- Khô ráo
10. Khu vực cảnh quan	- Không có rác - Không có lá và cành khô - Không có mảnh vụn phi hữu cơ
11. Thoát nước	- Không có cát - Không có đất - Không có rác
12. Lan can	- Không có bụi - Không có vết bẩn
13. Khu vực tập kết rác/ Ống đổ rác	- Không có rác và mảnh vụn rơi vãi - Không có vết bẩn và chất thải rắn trên tường - Không có mùi hôi
14. Thùng rác	- Không có mùi - Lượng rác có ít hơn ½ dung tích thùng - Không có vết bẩn ngoài thùng
15. Khu vực xếp dỡ	- Sàn khô ráo - Không có rác - Không có cát - Không có vết dầu và dư lượng hoá chất

❖ Chức năng, nhiệm vụ yêu cầu đối với từng vị trí:

Chức danh:	GIÁM SÁT VỆ SINH
Bộ phận:	VỆ SINH
Nơi làm việc:	TÒA NHÀ

➤ QUAN HỆ CÔNG VIỆC

- Giám sát vệ sinh (tổ trưởng vệ sinh) chịu trách nhiệm trực tiếp trước Giám đốc ban quản lý Tòa nhà;
- Tổ trưởng vệ sinh chịu trách nhiệm phối hợp với phụ trách các bộ phận trong ban quản lý trong quá trình tác nghiệp;

➤ YÊU CẦU KỸ NĂNG

- Tốt nghiệp trung cấp trở lên.
- Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư/nhà cao tầng; Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia đào tạo về giám sát vệ sinh/vệ sinh công nghiệp; Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia khóa huấn luyện về đào tạo nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Có chứng chỉ/giấy chứng nhận đã tham gia khóa huấn luyện về an toàn, vệ sinh lao động hoặc thể an toàn lao động.

- Có tối thiểu 02 năm kinh nghiệm làm Tổ trưởng/ giám sát về vệ sinh tại tòa nhà cao tầng;

- Trung thực và mẫn cán trong công việc;

➤ NHIỆM VỤ CHÍNH

- Thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ và trách nhiệm được nêu trong nội dung mô tả công việc với thái độ hợp tác, và chuyên nghiệp;

- Thực hiện công việc giám sát làm sạch theo đúng nội quy, quy chế.

➤ NHIỆM VỤ VÀ TRÁCH NHIỆM CỤ THỂ

- Thực hiện công việc:

• Thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ, trách nhiệm, công việc được nêu trong nội dung mô tả công việc;

• Thực hiện công việc theo đúng các quy định, quy trình liên quan.

• Phối hợp công việc với các bộ phận khác và chịu sự quản lý, hướng dẫn của Giám đốc ban quản lý Tòa nhà.

- Điều hành công việc:

• Kiểm tra, báo cáo giám sát chất lượng công việc của nhân viên vệ sinh theo danh mục công việc hàng ngày.

• Báo cáo công việc, nhân sự hàng ngày với Ban quản lý.

• Phối hợp chặt chẽ với chủ đầu tư và các bộ phận khác để triển khai các công việc.

• Cấp phát hóa chất, dụng cụ và các thiết bị vệ sinh đảm bảo đúng, đủ cho nhân viên vệ sinh.

• Hướng dẫn bồi dưỡng nghiệp vụ cho nhân viên vệ sinh.

• Thường xuyên kiểm tra vệ sinh các khu vực đã thực hiện theo danh mục công việc trong ngày.

➤ YÊU CẦU

Không được tắt máy điện thoại trong bất kỳ trường hợp nào, cung cấp số điện thoại có thể liên lạc được trong tình huống khẩn cấp.

Chức danh:	NHÂN VIÊN VỆ SINH
Bộ phận:	VỆ SINH
Nơi làm việc:	TÒA NHÀ

➤ QUAN HỆ CÔNG VIỆC

- Nhân viên vệ sinh chịu trách nhiệm trực tiếp trước Tổ trưởng vệ sinh;

- Nhân viên vệ sinh chịu trách nhiệm phối hợp với các bộ phận trong ban quản lý trong quá trình tác nghiệp;

➤ YÊU CẦU KỸ NĂNG

- Là công dân Việt Nam trong độ tuổi lao động (18-50 tuổi), đủ sức khỏe làm việc.

- Đã tham gia đào tạo về vệ sinh công nghiệp (đào tạo tại các cơ sở đào tạo hoặc đào tạo nội bộ của các công ty vệ sinh chuyên nghiệp).

- Có tối thiểu 01 năm kinh nghiệm làm việc ở vị trí tương đương;

- Chăm chỉ, trung thực, sạch sẽ, ngăn nắp;
 - **NHIỆM VỤ CHÍNH**
 - Thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ và trách nhiệm được nêu trong bản mô tả công việc với thái độ hợp tác, và chuyên nghiệp;
 - Thực hiện công việc nhân viên vệ sinh theo đúng nội quy, quy chế
 - **NHIỆM VỤ VÀ TRÁCH NHIỆM CỤ THỂ**
 - Dọn dẹp, làm sạch, đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh các khu vực theo danh mục công việc công việc được phân công.
 - Tuân thủ theo chỉ đạo và phân công công việc của Tổ trưởng vệ sinh.
 - Bắt buộc trực vị trí tại các tầng sau khi hoàn thành các công việc theo danh mục công việc và các công việc phát sinh theo sự chỉ đạo của Tổ trưởng vệ sinh và Giám sát dịch vụ.
 - Thường xuyên kiểm tra vệ sinh các khu vực đã thực hiện theo danh mục công việc trong ngày.
 - Thực hiện bảo dưỡng cần thiết đảm bảo điều kiện vệ sinh cho Tòa nhà.
 - Tiếp nhận và giải quyết những ý kiến phản hồi của chủ đầu tư liên quan đến vệ sinh và xử lý trong vòng 60 phút.
 - Giữ gìn, bảo quản các trang thiết bị tài sản tại nơi làm việc.
 - Vận chuyển rác thải, phế liệu ra khỏi Tòa nhà theo quy trình.
 - Có trách nhiệm giữ bí mật sản xuất kinh doanh và các hoạt động khác của Chủ đầu tư, Ban quản lý.
 - Chủ động trong công tác phòng cháy chữa cháy, an toàn lao động.
 - Phối hợp với các bộ phận khác để đảm bảo công tác quản lý, vận hành chung của Tòa nhà đảm bảo mục tiêu làm sạch chung của Tòa nhà, nâng cao chất lượng phục vụ cán bộ, nâng cao hình ảnh của Tòa nhà.
 - Thực hiện các công việc khác có liên quan.
 - **YÊU CẦU**
- Không được tắt máy điện thoại trong bất kỳ trường hợp nào, cung cấp số điện thoại có thể liên lạc được trong tình huống khẩn.***

b, Kiểm soát môi trường, phun diệt côn trùng và tổ chức bẫy diệt chuột:

- ❖ ***Yêu cầu công việc:***
 - Đảm bảo tòa nhà sạch sẽ, không có côn trùng, chuột, ...
 - Hóa chất sử dụng phải an toàn cho con người, môi trường làm việc và có xuất xứ rõ ràng (*Nhà thầu đề xuất danh mục hóa chất và cam kết sử dụng đúng chủng loại theo danh mục đã đề xuất*).
 - Được thực hiện định kỳ theo kế hoạch và thực hiện đột xuất theo nhu cầu công việc.
- ✓ ***Diệt côn trùng:***
 - Phương thức thực hiện:

- Khu vực bên ngoài:

+ Theo lịch định kỳ sử dụng máy mù lạnh (ULV – ultral low volume) kết hợp với bình nén khí dạng sương phun lên nơi chứa rác thải, gốc cây, hàng rào, cây cảnh, lối đi công cộng bên ngoài, tầng hầm, khu kỹ thuật, các góc khuất, những chỗ côn trùng ẩn nấp và sinh sản. Phun chân tường của toà nhà nhằm ngăn ngừa côn trùng xâm nhập từ ngoài vào trong.

+ Máy phun Thermal fogger (mù nhiệt) sẽ được áp dụng vào trong hệ thống đường cống, khu xử lý nước thải để kiểm soát nguồn phát sinh của một số loại côn trùng đặc biệt là loài ruồi cống và loài gián....

- Khu vực bên trong:

+ Theo lịch định kỳ tiến hành phun, sử dụng bình nén khí phun hoá chất lối đi công cộng bên trong, xung quanh tường các phòng làm việc, rèm cửa, toilet, gầm bàn, tủ... Hoá chất sẽ tồn lưu trên bề mặt tường trong thời gian nhất định để diệt các loại côn trùng khi chạm chân và râu vào hoá chất. Đối với những nơi có không gian rộng như phòng họp, sảnh, lễ tân sẽ dùng máy ULV xông mù lạnh.

+ Số lần phun thuốc: 6 tháng/lần trong tòa nhà và 02 tuần/lần ngoài tòa nhà.

✓ **Kiểm soát chuột:**

- Kiểm soát chuột: 2 tuần/lần (đặt bẫy bả, và thu dọn vệ sinh) hoặc tùy theo thực tế phát sinh.

- Khu vực bên ngoài: Đặt dụng cụ bẫy bả khu tầng hầm, cầu thang bộ, khu kỹ thuật, dọc theo tường rào, bãi để xe, dọc tường bao khu vực Tòa nhà.

- Khu vực bên trong: Đặt dụng cụ bả dọc theo bờ tường, góc tường, cạnh hộp kỹ thuật, đặc biệt chú trọng các khu vực căngtin, bếp nấu, kho thực phẩm, các phòng kỹ thuật phòng máy....

- Trong trường hợp cần thiết kết hợp cả bẫy sập, bẫy dính.

- Việc đặt thuốc, kiểm tra, thu dọn xác chuột và làm vệ sinh môi trường luôn đảm bảo chất lượng và hiệu quả ở mức cao nhất.

- Những dụng cụ, hóa chất sử dụng cho phun diệt côn trùng và diệt chuột đảm bảo an toàn cho con người và môi trường.

c. Kiểm soát và xử lý rác thải hàng ngày

❖ **Dịch vụ thu dọn rác thải:**

Yêu cầu công việc:

- Sau 18h hàng ngày tổ vệ sinh sẽ thu gom rác trong tòa nhà và tập kết tại nơi quy định, đảm bảo môi trường làm việc tại tòa nhà.

- Nhà thầu phối hợp với Công ty môi trường đô thị thực hiện việc thu gom và vận chuyển rác ra khỏi tòa nhà (*nhà thầu tự chi trả chi phí phát sinh, nếu có*).

- Việc vận chuyển rác thải được thực hiện hàng ngày, đảm bảo không tồn rác thải tại tòa nhà đến ngày hôm sau. Tuân thủ đầy đủ quy trình thu dọn rác thải.

- Quy định phân loại rác thải tại nguồn

- Mục đích: Giảm tải lượng rác cần xử lý và tăng khả năng tái chế.

- Cách thực hiện: Phân loại rác thành các nhóm chính:
 - Rác hữu cơ (thực phẩm thừa, rau củ hỏng...)
 - Rác tái chế (nhựa, giấy, kim loại...)
 - Rác thải nguy hại (pin, bóng đèn, hóa chất...)
 - Rác thải sinh hoạt không tái chế (tã lót, gôm sứ vỡ...)
- Thu gom rác thải
- Phương pháp thu gom:
 - Thu gom sơ cấp: Từ các khu vực làm việc đến các điểm tập kết (xe thu gom rác đẩy tay tại tầng hầm...).
 - Thu gom thứ cấp: Vận chuyển từ điểm tập kết đến nhà máy xử lý hoặc bãi chôn lấp.
- Tần suất thu gom:
 - Hằng ngày (đối với rác thải công nghiệp thông thường/rác thải sinh hoạt)
 - Theo định kỳ (đối với rác công nghiệp hoặc rác công kênh)
- Vận chuyển rác thải (do công ty môi trường đảm nhiệm)
- Phương tiện sử dụng: Xe thu gom chuyên dụng (xe ép rác, xe tải, xe ba gác...)
- Yêu cầu: Đảm bảo kín, tránh rơi vãi, phát tán mùi hôi trong quá trình vận chuyển.
- Xử lý rác thải (tại khu vực xử lý tập trung của thành phố Hà Nội).

3.2.4. Dịch vụ phụ trợ khác

- Nhà thầu liên hệ các đơn vị có chức năng, thẩm quyền để cung cấp các dịch vụ: kiểm định tiếp địa, chống sét, thang máy, điều hòa; dịch vụ quan trắc môi trường cho Tòa nhà (định kỳ 01 lần/năm).

Yêu cầu: Có đủ Giấy chứng nhận kiểm định của các dịch vụ thực hiện.

- Nhà thầu phối hợp với đơn vị cung cấp dịch vụ cho thuê cây cảnh của tòa nhà trong công tác chăm sóc cảnh quan, chăm sóc cây cảnh trong tòa nhà.

- Nhà thầu tư vấn, phối hợp với Trung tâm Thông tin tín dụng Quốc gia Việt Nam lựa chọn các công ty bảo hiểm có uy tín nhằm xem xét và triển khai việc tham gia bảo hiểm Tòa nhà.

Các chi phí kiểm định, chi phí thuê cây cảnh tòa nhà, chi phí bảo hiểm không bao gồm trong phạm vi gói thầu.

3.3. CÁC YÊU CẦU KHÁC

3.3.1. Chủ đầu tư Tòa nhà (Trung tâm Thông tin tín dụng Quốc gia Việt Nam):

- Là chủ sở hữu của tòa nhà cùng với tất cả các trang thiết bị gắn liền công trình, Chủ đầu tư tòa nhà là người trực tiếp sử dụng và khai thác tòa nhà. Chủ đầu tư tòa nhà giữ vai trò quyết định trong việc ký kết hay hủy bỏ hợp đồng thuê với khách thuê (nếu có), hợp đồng nhà thầu dịch vụ, hợp đồng cung cấp vật tư hàng hóa với

các nhà thầu khác ngoài phạm vi công việc của nhà thầu quản lý;

- Chủ đầu tư tòa nhà cử nhân sự đại diện có trách nhiệm giám sát, kiểm tra, chấn chỉnh việc điều hành hoạt động tòa nhà cũng như chất lượng dịch vụ thông qua đại diện của công ty quản lý tại tòa nhà để việc vận hành hoạt động của tòa nhà tuân thủ theo đúng các quy trình quản lý, đáp ứng yêu cầu chất lượng dịch vụ;

- Chủ đầu tư tòa nhà sẽ thực hiện các công tác liên quan đến đối ngoại của tòa nhà, trực tiếp làm việc với các đối tác, cơ quan chức năng theo yêu cầu hoặc quy định của pháp luật;

- Chủ đầu tư tòa nhà thực hiện phê duyệt các kế hoạch quản lý, kế hoạch bảo trì, sửa chữa, dự toán kinh phí cũng như các nội dung liên quan đến trách nhiệm, quyền hạn của chủ đầu tư tòa nhà do nhà thầu quản lý đề xuất;

- Quyết định các khoản chi liên quan đến hoạt động, vận hành của tòa nhà ngoài phạm vi chi trả của nhà thầu như mua sắm vật tư, trang thiết bị; dịch vụ sửa chữa bảo trì; cải tạo, trang trí tòa nhà; mua sắm hàng hóa...

- Đại diện Ban quản lý Tòa nhà và đại diện chủ đầu tư sẽ phối hợp, trao đổi thông tin liên quan đến công tác quản lý vận hành Tòa nhà thông qua các báo cáo tuần, tháng, năm, báo cáo sự việc, các cuộc họp giao ban định kỳ, đột xuất.

3.3.2. Nhà thầu (Công ty quản lý):

- Công ty quản lý sẽ thành lập Ban quản lý Tòa nhà, trong đó chỉ định Đại diện BQL (Giám đốc ban quản lý, Kỹ sư trưởng,...) chịu trách nhiệm điều hành công việc và báo cáo tới đại diện Trung tâm Thông tin tin dụng Quốc gia Việt Nam nội dung các công việc thực hiện.

- Chịu trách nhiệm tổ chức điều hành mọi hoạt động thuộc phạm vi quản lý – vận hành tòa nhà theo hợp đồng quản lý; cung cấp nhân sự quản lý – vận hành để đảm nhiệm công tác vận hành kỹ thuật, dịch vụ vệ sinh, dịch vụ an ninh,... theo nội dung Hợp đồng ký kết giữa Chủ đầu tư và Nhà thầu.

- Công ty quản lý sẽ cử một nhân sự đại diện làm nhiệm vụ điều phối hoạt động của tòa nhà cũng như thực hiện một số chức trách thuộc phạm vi nhiệm vụ của nhà thầu, với chức danh là Giám đốc ban quản lý. Giám đốc ban quản lý sẽ trực tiếp điều phối, giao nhiệm vụ cho nhân viên quản lý – vận hành tòa nhà đồng thời quản lý công việc và chất lượng của các nhà thầu dịch vụ (vệ sinh, bảo vệ, bảo hành/bảo trì...) theo quy trình quản lý đã được thiết lập.

3.3.3. Các loại báo cáo:

- Đối với thông tin trao đổi định kỳ (từ BQL tòa nhà tới Đại diện Trung tâm Thông tin tin dụng Quốc gia Việt Nam)

- **Báo cáo tuần:** hàng tuần, Bộ phận kỹ thuật và bộ phận dịch vụ (Bộ phận bảo vệ, vệ sinh...) lập báo cáo tuần nêu rõ các sự vụ việc đã diễn ra, phương thức giải quyết và kết quả đạt được, đồng thời báo cáo các công việc dự kiến trong tuần tiếp theo.

- **Báo cáo tháng:** hàng tháng, BQL tòa nhà lập báo cáo nêu rõ các công việc đã thực hiện, đang thực hiện cùng toàn bộ biên bản làm việc, biên bản sự việc, biên bản

hợp, tình trạng hoạt động của hệ thống, báo cáo các công việc dự kiến triển khai trong tháng tiếp theo. Đồng thời đại diện BQL tòa nhà và Đại diện Trung tâm Thông tin tin dụng Quốc gia Việt Nam sẽ lập biên bản xác nhận dịch vụ.

- **Báo cáo năm:** Báo cáo tổng kết công việc trong năm, tình trạng hoạt động của hệ thống kỹ thuật, tính toán dự trù vật tư thay thế, sửa chữa các thiết bị hệ thống, báo cáo các công việc lớn dự kiến trong năm tới. Báo cáo thời hạn các HĐ bảo trì, bảo dưỡng các hệ thống kỹ thuật.

- **Đối với các tình huống bất thường:** (mọi tình huống bất thường đều được lập thành biên bản)

- **Tình huống khẩn cấp:** (như cháy nổ, đột nhập, sự cố hệ thống lớn...) cán bộ thuộc BQL tòa nhà có thể báo cáo vượt cấp đồng thời tới Đại diện Trung tâm Thông tin tin dụng Quốc gia Việt Nam và Giám đốc BQL tòa nhà để xin ý kiến chỉ đạo hoặc báo cáo sự việc và phương án đã thực hiện.

- **Các tình huống sự cố nhỏ của hệ thống:** BQL tòa nhà sẽ trực tiếp trao đổi thông tin với các nhà thầu bảo hành/bảo trì, bảo dưỡng hệ thống đồng thời xin ý kiến từ đại diện phòng Chủ đầu tư để giải quyết công việc.

- **Các tình huống sự cố lớn của hệ thống:** Đại diện Nhà thầu sẽ tham dự cuộc họp giữa đại diện Trung tâm Thông tin tin dụng Quốc gia Việt Nam và các nhà thầu (nếu có) để cùng giải quyết.

- **Biên bản sự việc:** Toàn bộ các sự việc bất thường diễn ra đều phải lập biên bản ghi nhận nội dung, nguyên nhân và phương hướng giải quyết, có xác nhận của các bên liên quan.

3.3.4. Yêu cầu về quản lý chất lượng:

- Sử dụng hệ thống quản lý an toàn thông tin theo tiêu chuẩn ISO 27001:2022 trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà

- Sử dụng hệ thống quản lý rủi ro theo tiêu chuẩn ISO 31000:2018 trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà.

4. Giải pháp và phương pháp luận:

Nhà thầu chuẩn bị đề xuất giải pháp, phương pháp luận tổng quát thực hiện dịch vụ theo các nội dung quy định tại Chương này, gồm các phần như sau:

1. Giải pháp và phương pháp luận;

2. Kế hoạch công tác.

5. Quy định về kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm:

Mục này quy định về quy trình kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm, trình tự giao nộp sản phẩm (nếu có)... để phục vụ công tác thanh, quyết toán hợp đồng.

Sau khi nhà thầu triển khai dịch vụ hai bên sẽ tiến hành kiểm tra, nghiệm thu dịch vụ về khả năng đáp ứng các nội dung quy định tại Chương V, E-HSM. Tại mỗi kỳ thanh toán:

- Bên B lập Báo cáo kết quả cung cấp dịch vụ có xác nhận của đơn vị theo dõi, giám sát của Bên A;

- Bên A sẽ nghiệm thu kết quả cung cấp dịch vụ làm cơ sở phục vụ công tác thanh toán hợp đồng.