

Phần 2. YÊU CẦU VỀ KỸ THUẬT

Chương V. YÊU CẦU VỀ KỸ THUẬT

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

1.1. Giới thiệu chung về dự án:

Tên dự án: Khu thiết chế công đoàn tại Hà Nam, tỉnh Ninh Bình

- Quyết định phê duyệt mua sắm hàng hóa, dịch vụ:

Căn cứ Văn bản số 1552/TLĐ-CTCĐ ngày 28/01/2026 của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam về việc trả lời đề nghị của Ban QLDA Công đoàn về mức giá chi phí quản lý vận hành tại Khu nhà ở tại thiết chế công đoàn KCN Đồng Văn II, tỉnh Hà Nam

- Quyết định phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu: **Quyết định số 24/QĐ-BQLDA ngày 04/02/2026 của Ban Quản lý dự án Công đoàn.**

1.2. Giới thiệu về gói thầu

Tên gói thầu: Gói thầu 3: Cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành khu thiết chế công đoàn Hà Nam, tỉnh Ninh Bình

Địa điểm: Khu thiết chế Công đoàn tại KCN Đồng Văn II, tỉnh Ninh Bình

Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án Công đoàn

Thời gian thực hiện hợp đồng: 36 tháng

Nguồn vốn thực hiện gói thầu: Từ nguồn thu phí các căn hộ, dịch vụ

Hình thức Hợp đồng: Hợp đồng trọn gói

2. Mục tiêu công việc:

Cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành (“QLVH”) Khu thiết chế Công đoàn Hà Nam tại Khu công nghiệp Đồng Văn II, tỉnh Ninh Bình, cụ thể:

Đảm bảo Tòa nhà vận hành, an toàn hiệu quả, dựa trên các hệ thống kỹ thuật đã được lắp đặt phục vụ cho Tòa nhà, phòng kỹ thuật có trách nhiệm xây dựng phương án vận hành, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật Tòa nhà.

Đảm bảo quá trình vận hành, khai thác Tòa nhà đạt hiệu quả và giảm chi phí đến mức tối thiểu, các nhân viên vận hành Tòa nhà được trang bị các kiến thức cơ bản về hệ thống, vận hành, bảo dưỡng các thiết bị, đảm bảo tất cả các hệ thống luôn luôn trong tình trạng hoạt động tốt nhất.

Hoàn thành tất cả các quy trình vận hành, quy trình bảo dưỡng các thiết bị, dựa trên các quy định vận hành, sửa chữa, bảo dưỡng của nhà sản xuất và các quy định về an toàn; đảm bảo tất cả phải được duy tu, bảo dưỡng đúng định kỳ.

Thực hiện theo các quy trình bảo dưỡng cho tất cả các thiết bị, dựa trên các tiêu chuẩn của nhà sản xuất, của Chủ đầu tư (nếu có) và các quy định về vận hành bảo dưỡng hiện hành của Bộ ngành liên quan.

Luôn tuân thủ các quy trình an toàn lao động, phòng chống cháy nổ trong khi làm việc

3. Yêu cầu kỹ thuật của gói thầu:

3.1. Yêu cầu về cung cấp dịch vụ:

Đảm bảo tòa nhà được quản lý và vận hành chuyên nghiệp trên cơ sở thực hiện biên soạn các tài liệu quản lý, vận hành cho tòa nhà trình đơn vị quản lý và sự đồng phê duyệt làm cơ sở thực hiện quản lý.

Thiết lập, tổ chức các chương trình đào tạo, huấn luyện nghiệp vụ chuyên môn cho nhân viên thực hiện công tác quản lý vận hành tại tòa nhà.

Hoạt động, phân công nhiệm vụ, giám sát việc thực hiện công việc của đội ngũ bảo vệ nhằm đảm bảo an ninh, an toàn cho tòa nhà.

Tổ chức và quản lý hoạt động của bộ phận vệ sinh, môi trường trong tòa nhà. Thực hiện công tác vệ sinh của tòa nhà. Lập quy trình, nội quy hoạt động để theo dõi, giám sát công việc của đội ngũ vệ sinh. Kiểm tra toàn bộ quy trình vận chuyển rác thải, xử lý côn trùng có hại ở khu vực công cộng, khu vực phòng máy bảo đảm bảo vệ sinh chung cho toàn bộ tòa nhà.

Tổ chức quản lý vận hành toàn bộ hoạt động của hệ thống kỹ thuật của tòa nhà. Xây dựng và thực hiện quy trình vận hành. Lập quy trình bảo dưỡng định kỳ cho các hệ thống máy móc trong tòa nhà. Kiểm soát và xử lý sự cố (nếu có) liên quan đến hệ thống kỹ thuật trong tòa nhà. Đề xuất trong việc ký kết các hợp đồng bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa với các nhà thầu phụ.

Kiểm soát toàn bộ hệ thống PCCC của tòa nhà bao gồm lập danh sách toàn bộ hệ thống PCCC và việc vận hành của hệ thống báo khói, các bình cứu hỏa cầm tay ... Thành lập đội PCCC cơ sở theo qui định, kết hợp với đội PCCC chuyên nghiệp, đơn vị quản lý và sử dụng và nhân viên trong tòa nhà tổ chức thực tập việc PCCC, thoát hiểm, cứu nạn, chữa cháy... trong các tình huống khẩn cấp.

Lập ngân sách hoạt động cho hoạt động quản lý vận hành đảm bảo hoạt động hiệu quả và tiết kiệm chi phí cho Đơn vị quản lý và sử dụng.

Xây dựng và thực hành chương trình tiết kiệm năng lượng tại tòa nhà.

Phối hợp chặt chẽ và hỗ trợ với chính quyền địa phương để đảm bảo tòa nhà luôn được an toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Lập báo cáo về tình hình Quản lý vận hành của Tòa nhà gửi cho Đơn vị quản lý và sử dụng theo kế hoạch được duyệt.

3.2. Yêu cầu về kỹ thuật:

Nhóm công việc Quản lý vận hành Tòa nhà:

Quản lý và vận hành Tòa nhà theo Quy định tại Nghị định số 52/2022/NĐ-CP; Thông tư số 05/2024/TT-BXD và các Quy định pháp lý liên quan khác (Phòng cháy chữa cháy, Vệ sinh môi trường, Kiểm định quan trắc định kỳ,...);

Quản lý hồ sơ Khu nhà theo quy định, bao gồm: Hồ sơ thiết kế thẩm duyệt, hồ sơ thi công, hồ sơ hoàn công, hồ sơ vận hành, hồ sơ bảo trì bảo dưỡng Tòa nhà,... Và các văn bản pháp lý liên quan;

Xây dựng và đệ trình các nội quy, quy định, quy trình, biểu mẫu liên quan đến công tác Quản lý vận hành. Ban hành và áp dụng tại Tòa nhà sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Tổ chức công tác Quản lý vận hành theo quy định, tiếp nhận và xử lý các công việc liên quan đến vận hành tòa nhà;

Tham gia tiếp đón các đoàn kiểm tra, các cơ quan chức năng đến làm việc liên quan đến công tác Quản lý vận hành Tòa nhà.

Nhóm công việc đảm bảo, vận hành các hệ thống kỹ thuật, thiết bị:

Vận hành các hệ thống kỹ thuật, các trang thiết bị của Tòa nhà;

Đảm bảo an toàn sử dụng các hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị quy định;

Kiểm tra, vệ sinh thường xuyên định kỳ các hệ thống kỹ thuật thiết bị;

Thực hiện các công việc đánh giá, xác định nguyên nhân ban đầu đối với các hư hỏng phát sinh, khắc phục nhanh để đưa các hệ thống, thiết bị quay lại hoạt động; đề xuất các giải pháp khắc phục, sửa chữa; tham gia tìm kiếm và lựa chọn nhà thầu phù hợp; đánh giá các phương án kỹ thuật và tư vấn cho đơn vị chủ quản;

Giám sát các đơn vị trong quá trình thi công, cải tạo,... theo phương án được duyệt.

Nhóm công việc bảo trì, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật và trang thiết bị:

Xây dựng kế hoạch, ngân sách bảo trì bảo dưỡng hàng năm đối với các hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị của Tòa nhà; đệ trình lên các cấp có thẩm quyền phê duyệt và triển khai;

Giám sát các đơn vị trong quá trình bảo trì, bảo dưỡng định kỳ,... theo phương án được duyệt.

Nhóm công việc đảm bảo an ninh an toàn:

Đảm bảo an ninh an toàn chung của Tòa nhà, ngăn ngừa các đối tượng phạm tội, gây rối bên trong Tòa nhà;

Hướng dẫn khách thăm, khách lưu trú tuân thủ nội quy quy định chung của Tòa nhà;

Ngăn ngừa các đối tượng bán hàng rong; lấn chiếm; từ thiện,... ra vào trái phép Tòa nhà và sảnh trước tại mặt đường;

Tuần tra đảm bảo an toàn cháy nổ, thấm dột, mưa ngập 24/7; luôn sẵn sàng ứng phó với các tình huống phát sinh;

Phòng ngừa, ngăn chặn, ứng phó với các tình huống khẩn cấp xảy ra trong Tòa nhà: Biểu tình, bạo động, gây rối, mất trật tự, xâm nhập trái phép, cháy nổ, ngập lụt,... trong Tòa nhà.

Nhóm công việc đảm bảo vệ sinh, môi trường:

Vệ sinh các khu vực chung của Tòa nhà: Sảnh, hành lang, sân vườn, khuôn viên cảnh quan;

Vệ sinh, lau chùi các hệ thống: Hệ thống cửa, vách kính bên trong, thiết bị lắp đặt ...;

Thu dọn, đổ rác thải sinh hoạt, hút bể phốt; vét hố ga; thau rửa bể, non bộ;

Thau rửa bể nước ngầm, bể mái, đường ống cấp nước;

Kiểm soát, diệt côn trùng, chuột...

Nhóm công việc chăm sóc cảnh quan.

Chăm sóc, tưới nước, bón phân, tỉa cành, bắt diệt sâu bọ, nhổ cỏ,... Duy trì cảnh quan chung ngoài nhà và các cây nội thất bên trong;

Cắt cỏ, tạo tán cây bụi định kỳ, hỗ trợ trồng mới, bổ sung cây thời vụ và chăm sóc trong thời gian diễn ra sự kiện;

Chông, gia cố các cây lớn nhằm hạn chế tảo đa tình trạng bật gốc, gãy đổ trong mưa bão hàng năm.

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.