

Phần 2. YÊU CẦU VỀ KỸ THUẬT
Chương V. YÊU CẦU VỀ KỸ THUẬT

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

1.1. Giới thiệu về dự toán mua sắm, gói thầu:

- Tên dự toán mua sắm: Quản lý vận hành tòa nhà Trụ sở Chi nhánh Bảo hiểm tiền gửi Việt Nam khu vực Tây Bắc Bộ và cơ sở đào tạo.
- Tên gói thầu: Gói thầu PTV-01.
- Chủ đầu tư: Chi nhánh Bảo hiểm tiền gửi Việt Nam khu vực Tây Bắc Bộ.
- Địa điểm: Đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, tỉnh Phú Thọ.
- Loại hợp đồng: Hợp đồng theo đơn giá cố định.
- Thời gian thực hiện hợp đồng: 24 tháng.
- Phạm vi công việc của gói thầu:
 - + Dịch vụ quản lý vận hành chung
 - + Dịch vụ quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật tòa nhà;
 - + Dịch vụ an ninh;
 - + Dịch vụ vệ sinh;
 - + Chi phí vật tư tiêu hao vệ sinh;
 - + Dịch vụ kiểm soát côn trùng;
 - + Dịch vụ kiểm soát và xử lý rác thải.

1.2. Giới thiệu chung về tòa nhà

1.2.1. Mô tả sơ bộ Tòa nhà

- Tên công trình: Trụ sở Chi nhánh Bảo hiểm tiền gửi Việt Nam khu vực Tây Bắc Bộ và cơ sở đào tạo.
- Địa điểm xây dựng: Đường Nguyễn Tất Thành, phường Thanh Miếu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.
- Vị trí khu đất:
 - + Phía Đông Nam giáp: Đất cơ quan Nhà nước;
 - + Phía Đông Bắc giáp: Đất dân cư;
 - + Phía Tây Bắc giáp: Đường Nguyễn Tất Thành;
 - + Phía Tây Nam giáp: Đất ruộng lúa của dân.

1.2.2. Diện tích và công năng chính

- Tổng diện tích khu đất : 7.247,0 m²
- Tổng diện tích xây dựng : 2.108,0 m²

- Diện tích sân nội bộ : 1.500,0 m²
- Diện tích khu thể thao, nhà nghỉ chờ : 1.500,0 m²
- Mật độ xây dựng chung : 29,09%
- Hệ số sử dụng đất : 1,26 lần
- Số tầng cao nhà làm việc : 06 tầng và 08 tầng + 01 tum
- Bố trí mặt bằng của công trình:
- + Mặt bằng quy hoạch tổng thể:
- + Theo quy hoạch tổng thể công trình được bố trí bao gồm các hạng mục cơ bản: Nhà làm việc 06 tầng, 08 tầng; Nhà bảo vệ Cổng chính, cổng phụ; Gara xe ô tô; Nhà xe 2 bánh; Bể nước PCCC và sinh hoạt; Hệ thống cống rãnh thoát nước; Hàng rào xây, hàng rào thép; Sân bê tông nội bộ; Khu thể thao; Còn lại là đất cây xanh.
- + Tỷ lệ chiếm đất các hạng mục:

TT	Tên hạng mục	ĐVT	DT chiếm đất	Tỷ lệ
	Tổng diện tích	M ²	7.247,00	100%
A	Tổng diện tích nhà		2.108,00	29,09%
1	Nhà làm việc 06 tầng và 08 tầng + 01 tum	M ²	1.225,02	
2	Cổng chính, Nhà bảo vệ	M ²	35,00	
3	Nhà xe 2 bánh; gồm 4 nhà: - Nhà xe 2 bánh chi nhánh: 237m ² - Nhà xe 2 bánh chi nhánh: 50,4 * 2 = 110,8m ² ; - Nhà xe 2 bánh Văn phòng chi nhánh + đào tạo = 237m ²	M ²	574,80	
4	Gara xe ô tô		153,00	
5	Bể nước sinh hoạt	M ²	30,00	
6	Bể PCCC	c	180,00	
7	Cổng phụ thoát hiểm	c	20,00	
8	Tường rào sắt thoáng	m	120,00	
9	Hàng rào xây gạch kín	m	300,00	
10	Bồn hoa		25,00	
11	Sân bê tông nội bộ	M ²	1.500,00	20,70%
12	Xây bờ bo trồng cây		620,00	
13	Cây bóng mát; cây cảnh		2.259,00	31,17%

TT	Tên hạng mục	ĐVT	DT chiếm đất	Tỷ lệ
14	Khu thể thao	M ²	1.380,00	19,04%
15	Nhà nghỉ chờ dịch vụ	M ²	120,00	
	DT đất (1.225,2 + 35 + 574,8 + 153 + 120 = 2.108,0m ²)			

- Mật độ xây dựng: 29,09 %
- Diện tích sân bê tông: 20,70 %
- Đất cây cảnh, bồn cây, bể cảnh: 31,17%
- Khu thể thao: 19,04 %
- Hệ số sử dụng đất: 1,26 lần;
- Chiều cao tối đa: 08 tầng + tum = 27,3m

Tổng mặt bằng xây dựng khu đất được bố trí gọn gàng, thuận tiện việc giao thông đi lại, thể hiện đầy đủ các công trình được đầu tư, hài hòa các tỷ lệ chiếm đất và cây xanh cũng như sân bê tông.

1.3. Giới thiệu về hệ thống kỹ thuật tòa nhà

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 cao cấp, bao gồm các hệ thống sau:

1.3.1. Hệ thống điện

a. Nguồn điện

Nguồn cung cấp điện là nguồn 22/0.4kV cấp đến trạm biến áp 1.000 kVA của dự án. Từ trạm biến áp này cấp điện đến khu nhà 6 tầng, 8 tầng, chiếu sáng ngoài nhà, cấp điện cho nhà bảo vệ, nhà xe, tủ cứu hỏa... bằng cáp ngầm.

Ngoài nguồn điện chính kể trên còn có nguồn dự phòng lấy từ máy phát điện dự phòng công suất 576 kVA cấp cho phụ tải ưu tiên như phụ tải phòng cháy chữa cháy của công trình, phụ tải chiếu sáng, ổ cắm,.. khi nguồn chính bị gián đoạn qua bộ chuyển nguồn tự động ATS.

b. Hệ thống phân phối nguồn điện

Từ tủ điện ngoài nhà cấp đến tủ điện tổng mặt bằng tại tầng 1. Từ tủ điện tổng phân thành các lộ cấp đến các tủ điện từ tầng 1 đến tầng tum. Từ tủ điện của các nhà chia thành các tủ điện của các tầng và tủ điện từng phòng chức năng.

Từ các tủ điện phòng chia thành các lộ chiếu sáng, ổ cắm... Dây dẫn trong phòng được luôn trong ống gen PVC đi ngầm tường.

Ngoài ra, hệ thống chiếu sáng áp dụng tiêu chuẩn tại Phụ lục C QCVN 12:2014/BXD.

Đối với phòng làm việc dùng đèn Led 23W; Chiếu sáng hành lang dùng đèn downlight bóng Led 9W; Chiếu sáng cầu thang, WC sử dụng đèn ốp trần D250 bóng Led 11W; Chiếu sáng phòng hội thảo dùng bóng đèn Led âm trần 36W.

c. Hệ thống chống sét và tiếp địa cho công trình

Công trình xây dựng thuộc nhóm IV (chiều cao công trình trên 35 mét; Công trình được thiết kế và lắp đặt trang thiết bị hiện đại) nên giải pháp đưa ra là hệ thống chống sét gồm 03 bộ phận chính: Thiết bị thu sét tia tiên đạo E.S.E; Cáp đồng bện dẫn và thoát sét; Hệ thống tiếp đất chống sét và an toàn điện.

Một kim thu sét phát ra tia tiên đạo sớm bán kính bảo vệ Rp thiết bị thu sét tia tiên đạo E.S.E được tính theo tiêu chuẩn chống sét an toàn quốc gia Pháp NF C17 102:2011 và tiêu chuẩn UNE 21186:2011 Tây Ban Nha.

d. Hệ thống tiếp đất chống sét và an toàn điện

Hệ thống nối đất được thiết kế đảm bảo việc bảo vệ chống lại những sự cố về cách điện của từng thiết bị khác nhau, để trung hòa, tản dòng điện rò của các tủ phân phối và toàn bộ các thiết bị sử dụng điện khi có sự cố. Các dây đất phải phân phối đến các thiết bị chiếu sáng, tủ phân phối, thang cáp, máng cáp, thiết bị, ổ cắm điện bảo đảm sự an toàn cho cả con người và công trình và các phương tiện liên quan.

Hệ thống nối đất bao gồm các cọc tiếp địa D16 dài 2.4m nối với nhau bằng băng đồng tiếp địa 25x3mm. Hệ thống nối đất an toàn phải có điện trở nhỏ hơn 10 (Ω) tại tất cả các mùa trong năm.

e. Trạm biến áp

Trạm biến áp thông số 22/0,4//1.250kVA đặt trong khuôn viên đất của dự án. Trạm vận hành theo chế độ định kỳ kiểm tra trạm.

f. Máy phát điện

Bố trí 01 máy phát điện dự phòng, có thông số như sau:

- Công suất dự phòng: 634 KVA; Công suất liên tục: 576 kVA
- Kiểu: đặt ngoài trời, bồn dầu dưới đáy.

- Loại: 3 pha 4 dây.
- Điện áp: 380/220V.
- Tần số: 50Hz.
- Nhiên liệu sử dụng: Diesel.
- Loại bồn dầu: Bồn rời máy.

1.3.2. Hệ thống cấp thoát nước

a. Hệ thống cấp nước

Hệ thống cấp nước của tòa nhà bao gồm: Bể chứa nước ngầm, phòng bơm, bể nước mái, các bơm tăng áp và hệ thống đường ống cấp nước.

Nước được cấp từ hệ thống mạng lưới cấp nước ngoài nhà qua 01 đường ống... và đồng hồ đo lưu lượng... vào bể chứa nước ngầm (với dung tích bể sinh hoạt là $W = 30\text{m}^3$, bể nước mái 10m^3 (bao gồm hai kết nước: $5\text{m}^3/\text{kết}$) và bình tăng áp 500l) thiết kế phòng bơm nước sinh hoạt đặt tại nhà xe số 3 bao gồm 02 cụm bơm nước sinh hoạt $Q_b=4\text{m}^3/\text{h}$, $H_b=45\text{m}$ (trong đó có 01 bơm hoạt động, 01 bơm dự phòng) điều khiển tự động qua cảm biến mức nước đặt tại bể chứa nước trên mái và tín hiệu bể chứa nước ngầm. Nước từ bể mái tự chảy cấp xuống các tầng theo hệ thống ống cấp nước phân khu theo 1 đường ống...

b. Hệ thống thoát nước

- Thoát nước mưa
- Thoát nước thải
- Hệ thống thông hơi

Các hạng mục chính trong hệ thống thoát nước:

- + Bể xử lý nước thải: $30\text{m}^3/\text{ngđ}$
- + Bơm: 2 bơm thoát nước (có 2 hố bơm mỗi hố 2 bơm: 1 bơm làm việc 1 bơm dự phòng có: $Q=2\text{m}^3/\text{h}$; $H=12\text{m}$)
- + Hệ thống đường ống, thiết bị vệ sinh, hố ga...

1.3.3. Hệ thống điều hòa không khí, thông gió

a. Hệ thống điều hòa

Toàn bộ công trình sử dụng hệ thống điều hoà VRV. Dàn nóng điều hoà đặt trên mái, công suất từ 20HP đến 58HP. Dàn lạnh sử dụng loại âm trần nổi ống gió.

- Hệ thống điều hòa được sử dụng cho các phòng chức năng trong toàn bộ công trình.

- Hệ thống bao gồm các thiết bị sau:
 - + Dàn nóng loại 1 chiều lạnh máy nén loại biến tần sử dụng môi chất lạnh R410A hoặc mới hơn. Vị trí lắp đặt: trên tầng kỹ thuật mái - ngoài trời.
 - + Các thiết bị làm lạnh không khí trong phòng dùng dàn lạnh loại âm trần nổi ống.
 - + Hệ thống ống gió, cửa gió, ống gió mềm, bảo ôn, các van điều chỉnh lưu lượng...
 - + Hệ thống đường ống gas và nước ngưng có bảo ôn.
- Hệ thống điều khiển:
 - + Bao gồm các bộ điều khiển dàn lạnh - Điều khiển tại chỗ.
 - + Toàn bộ hệ thống sẽ kết nối theo tổ máy và kết nối với nhau, về điều khiển trung tâm.

b. Hệ thống thông gió

- Hệ thống cấp gió tươi: Gió tươi sẽ được cấp tới từng tầng theo trực đứng, qua hệ thống ống gió, van gió đi tới từng phòng chức năng, sau đó cấp vào dàn lạnh hay trực tiếp cấp vào phòng qua hệ thống cửa gió. Tại mỗi nhánh tầng của hệ thống sẽ bố trí một van điều khiển điện từ MD. Van điều khiển này lấy tín hiệu đóng/ mở từ dàn lạnh khu sảnh, hành lang tại tầng tương ứng. Khi dàn lạnh tại hành lang nào chạy (tắt), van MD tại tầng/ nhánh đó được điều khiển mở ra (đóng), tương ứng quạt cấp gió tươi được điều khiển chạy tăng (giảm) tốc bằng cảm biến áp suất trên đường ống. Quạt cấp gió tươi là quạt sử dụng biến tần.

- Hệ thống tăng áp:
 - + Hệ thống tăng áp buồng đệm thang bộ.
 - + Hệ thống tăng áp cầu thang thoát hiểm.
 - + Hệ thống tăng áp thang máy & buồng đệm thang máy.
- Hệ thống hút khói:
 - + Hệ thống hút khói phòng lớn.
 - + Hệ thống hút khói hành lang & sảnh thang máy.
 - + Hệ thống hút gió thải các khu vệ sinh (WC).
 - + Hệ thống thông gió các phòng máy, kỹ thuật & kho.
 - + Hệ thống thông gió chung cho sảnh & các phòng chức năng.

1.3.4. Hệ thống PCCC

Tổng quan hệ thống PCCC của tòa nhà:

- + Hệ thống báo cháy lắp đặt cho công trình là hệ thống báo cháy tự động.
- + Hệ thống chữa cháy lắp đặt cho công trình gồm: Hệ thống chữa cháy vách tường, hệ thống chữa cháy tự động sprinkler, hệ thống bình bột, bình khí.
- + Hệ thống đèn chiếu sáng và chỉ dẫn thoát nạn được lắp đặt cho công trình.

a. Hệ thống báo cháy lắp đặt cho công trình là hệ thống báo cháy tự động

Trung tâm báo cháy tự động:

Hệ thống báo cháy tự động được thiết kế cho công trình bao gồm 1 trung tâm báo cháy tự động 02 loop sử dụng cho hệ thống báo cháy của tòa nhà. Trung tâm báo cháy tự động được đặt ở phòng thường trực 24/24 giờ mỗi ngày.

Đầu báo cháy khói quang:

Đây là loại đầu báo cháy có độ bền và độ nhạy cao, làm việc dựa trên hiệu ứng quang điện. Bên trong buồng hút khói của đầu báo có một đèn Led phát tia hồng ngoại và một Diod quang điện Xilic thu nhận hồng ngoại. Bình thường Diod quang điện sẽ không nhận được tia hồng ngoại do đèn Led phát ra. Khi có khói xâm nhập vào buồng tụ khói, các hạt khói sẽ phản xạ tia hồng ngoại ra các hướng khác nhau, một trong số các tia phản xạ sẽ tới Diod quang điện. Khi nồng độ khói càng đặc thì càng có nhiều tia phản xạ tức là Diod quang điện càng nhận được nhiều tia hồng ngoại chiếu tới. Khi nồng độ khói đạt đến ngưỡng 10% trở lên thì lượng ánh sáng mà Diod quang điện nhận được đủ để thông dòng điện đóng role truyền tín hiệu về trung tâm báo cháy.

Đầu báo khói quang được lắp đặt tại các khu vực trong tòa nhà

Đầu báo cháy nhiệt gia tăng:

Đầu báo cháy nhiệt gia tăng lắp nổi trên để đầu báo tương thích là một loại cảm biến thông minh được trang bị trong hệ thống báo cháy tự động nhằm phát hiện đám cháy với tác nhân nhiệt gia tăng khi cường độ phát sinh nhiệt trong một thời gian tương đối ngắn tăng lên đột ngột. Từ thiết bị này, tín hiệu báo cháy được gửi về trung tâm báo cháy tự động để xử lý và phát tín hiệu báo động để đưa ra phương án chữa cháy hiệu quả nhất.

Nút nhấn báo cháy khẩn cấp:

Nút nhấn báo cháy khẩn cấp là một thiết bị quan trọng trong hệ thống báo cháy tự động, lắp đặt kết hợp với hộp chữa cháy vách tường, lắp đặt ngoài hành lang, cầu thang nơi dễ thấy, đông người qua lại. Khi phát hiện đám cháy, người

phát hiện đám cháy có thể ẩn nấp, khi đó tín hiệu truyền về trung tâm báo cháy tự động để trung tâm phát tín hiệu báo cháy toàn toà nhà, người sử dụng tìm phương án chữa cháy kịp thời.

Chuông báo cháy và đèn báo cháy vị trí:

Chuông báo cháy là một thiết bị ngõ ra, phát tín hiệu cảnh báo và báo động bằng âm thanh đặc trưng khó nhầm lẫn với các âm thanh khác khi có sự cố mục đích thông báo đến con người trong khu vực bảo vệ xác minh đám cháy, lên phương án chữa cháy và tìm biện pháp sơ tán con người cũng như tài sản khỏi khu vực nguy hiểm.

Đèn báo cháy vị trí cũng là một thiết bị ngõ ra, trái với Chuông báo cháy chỉ phát tín hiệu báo động khi có sự cố cháy, đèn báo cháy vị trí phát ánh sáng đặc trưng để thông báo cho người sử dụng biết khu vực đang được trang bị hệ thống báo cháy cưỡng bức, và nơi có sự hiện diện của các thiết bị chữa cháy, để người sử dụng tìm đến và sử dụng khi có sự cố cháy xảy ra.

Cùng với nút nhấn báo cháy khẩn cấp, chuông báo cháy và đèn báo cháy vị trí được lắp đặt tại hành lang tầng, nơi tập trung nhiều người qua lại và là hướng thoát nạn khi có sự cố cháy xảy ra.

Hệ thống liên kết:

Hệ thống liên kết gồm các linh kiện, dây tín hiệu báo cháy, hộp nối dây cùng các bộ phận khác tạo thành liên kết thống nhất của các thiết bị của hệ thống báo cháy. Tiết diện dây tín hiệu báo cháy và dây tín hiệu điều khiển các hệ thống liên động, dây tín hiệu cấp cho các thiết bị cảnh báo như chuông, đèn báo cháy sử dụng loại dây có tiết diện lõi đồng 2x1mm². Dây tín hiệu luôn trong ống PVC D16 chôn chìm trong tường, trần nhà.

b. Hệ thống chữa cháy

Ngoài việc phát hiện các đám cháy nhanh chóng; chính xác công trình cần phải được trang bị hệ thống chữa cháy hợp lý để đảm bảo chữa cháy kịp thời, hiệu quả

Hệ thống bình chữa cháy cầm tay:

Trong trường hợp đám cháy mới phát sinh với diện tích nhỏ có thể sử dụng các bình chữa cháy, cầm tay để chữa cháy. Bình chữa cháy cầm tay trang bị cho công trình phải là loại bình đa tác dụng với chất chữa cháy là bột ABC để có thể chữa cháy các đám cháy chất rắn, chất lỏng và thiết bị điện

Hệ thống chữa cháy vách tường:

Trong trường hợp khi đã sử dụng các bình chữa cháy không có hiệu quả do đám cháy phát triển quá nhanh cần có các thiết bị chữa cháy có hiệu lực lớn hơn. Để đáp ứng yêu cầu này phải lắp đặt sẵn hệ thống chữa cháy vách tường.

Khi có cháy chỉ cần kéo vòi từ họng nước chữa cháy vách tường để chữa cháy.

Hệ thống chữa cháy tự động sprinkler:

Sử dụng các đầu phun chữa cháy Sprinkler tự động phun chữa cháy khi xảy ra hỏa hoạn.

Hệ thống đèn chỉ dẫn lối thoát nạn khi có cháy:

Hệ thống đèn hướng dẫn thoát nạn và Hệ thống đèn chiếu sáng sự cố được bố trí và luôn luôn hoạt động theo thiết kế. Đối với đèn exit thoát nạn luôn luôn hoạt động, với trường hợp có đám cháy hệ thống điện bị ngắt đèn sẽ vẫn tiếp tục sáng bằng nguồn điện dự phòng bên trong. Đối với đèn chiếu sáng sự cố trong trường hợp bình thường đèn này sẽ không hoạt động, với trường hợp có đám cháy hệ thống điện bị ngắt đèn chiếu sáng sự cố sẽ sáng bằng nguồn điện dự phòng bên trong.

1.3.5 Hệ thống thang máy

Công trình được bố trí 04 thang máy, trong đó có 01 thang PCCC, 02 thang máy dịch vụ tốc độ cao, 01 thang hàng.

Các cụm thang máy đều có điều áp riêng.

1.3.6. Hệ thống điện nhẹ

a. Hệ thống mạng máy tính

- Sử dụng hệ thống cáp quang internet.
- Các thiết bị chính của hệ thống bao gồm:
 - + Trung tâm thiết bị: Trụ sở và cơ sở đào tạo đặt một trung tâm thiết bị hệ thống internet.
 - + Tủ kỹ thuật đặt tại các tầng cấp đến switch các tầng và nối đến các ổ cắm mạng.
 - + Cáp nối từ tủ kỹ thuật trung tâm đến tủ kỹ thuật nhánh là cáp 4 core. Cáp từ tủ kỹ thuật nhánh đến các switch và cáp từ switch đến các ổ cắm là cáp Cat6.

b. Hệ thống mạng điện thoại

Chỉ đi dây điện thoại đến các vị trí đầu chờ. Các thiết bị như tổng đài, tủ IDF, MDF sẽ được lắp đặt sau.

c. Hệ thống camera

- Sử dụng hệ thống camera IP bán cầu cố định, dây CAT5E. Các camera đặt tại cầu thang, hành lang, sảnh thang máy để kiểm soát ra vào.

d. Hệ thống âm thanh thông báo

- Hệ thống âm thanh thông báo dùng để thông báo khẩn cấp, phát nhạc nền, phát thanh thông báo khẩn cấp trong trường hợp có báo cháy...

- Hệ thống âm thanh gồm có:

+ Nguồn âm thanh: Đầu phát DVD/CD/Radio; Thiết bị ghi âm/phát thanh thông báo; Micro; Remote Microphone (gồm micro và nhiều phím điều khiển chọn vùng loa).

+ Tăng âm: Amplifier; Điều khiển đường loa (Chọn vùng loa; Điều khiển âm lượng loa).

+ Loa: Loa gắn trần, gắn tường tại cầu thang, hành lang và các phòng ban chức năng để đảm bảo chức năng thông báo.

2. Mục tiêu công việc:

Trụ sở Chi nhánh Bảo hiểm tiền gửi Việt Nam khu vực Tây Bắc Bộ và cơ sở đào tạo được trang bị hệ thống kỹ thuật thiết bị hiện đại, do đó việc quản lý vận hành tòa nhà phải đảm bảo duy trì hoạt động liên tục, an toàn, hiệu quả của các trang thiết bị, tiết kiệm năng lượng, cung cấp những dịch vụ tiện ích đạt tiêu chuẩn.

Với quy mô, đặc điểm và những yêu cầu cao, tòa nhà cần một đơn vị chuyên nghiệp, có nhiều năm kinh nghiệm trong việc cung cấp các dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà trọn gói với các mục tiêu cụ thể như sau:

- Đảm bảo tính ổn định và liên tục trong hoạt động, vận hành tòa nhà, an toàn và hiệu quả.

- Chuẩn hóa và hệ thống hóa toàn bộ các quy trình, nghiệp vụ trong công tác quản lý, vận hành tòa nhà.

- Đảm bảo các công tác vận hành các hệ thống kỹ thuật toàn bộ tòa nhà theo đúng quy trình, hướng dẫn vận hành của nhà sản xuất.

- 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.

- Làm hài lòng tối đa các đối tượng sử dụng dịch vụ tại tòa nhà.

3. Yêu cầu kỹ thuật của gói thầu

Nhà thầu có trách nhiệm khảo sát hiện trường, xem xét các hồ sơ tài liệu về tòa nhà để hiểu biết về tòa nhà và các hệ thống kỹ thuật của tòa nhà, mối liên hệ của tòa nhà đối với các không gian hạ tầng kỹ thuật và xã hội xung quanh. Từ đó, đưa ra các giải pháp để đảm bảo quản lý vận hành tòa nhà một cách toàn diện, an toàn và hiệu quả. Trên cơ sở các giải pháp và phương pháp luận, nhà thầu đề xuất cung cấp các dịch vụ cụ thể trong thời gian thực hiện hợp đồng 24 tháng với các nội dung như sau:

- Thành lập Ban quản lý tòa nhà để điều hành chung tất cả các công việc phục vụ việc quản lý vận hành tòa nhà đảm bảo đồng bộ.

- Cung cấp nhân sự quản lý vận hành tòa nhà phù hợp với giải pháp và phương pháp luận. Số lượng nhân sự phù hợp với các giải pháp nhà thầu đề xuất.

- Nhà thầu phải đảm bảo chi phí để đảm bảo hoạt động của Ban quản lý tòa nhà, các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc theo quy định đảm bảo hoạt động, vận hành của tòa nhà, cụ thể:

+ Chi phí để đảm bảo hoạt động của ban quản lý tòa nhà: Toàn bộ tiền lương cho người lao động thuộc Ban quản lý: bao gồm đầy đủ các chế độ cho người lao động theo đúng quy định pháp luật, như: Ăn ca, BHXH, BHYT, BHTN, Kinh phí công đoàn, Tàu xe nghỉ phép, Khám sức khỏe hàng năm, Đào tạo nghiệp vụ, Bảo hộ lao động;

+ Các chi phí văn phòng Ban quản lý như: Trang thiết bị VP BQL, nội thất văn phòng BQL, cước điện thoại cố định, cước internet, văn phòng phẩm, vật tư dụng cụ...;

+ Các chi phí cho Bộ phận kỹ thuật: Chi phí khấu hao Công cụ dụng cụ, trang thiết bị kỹ thuật; vật tư phụ kỹ thuật như: đinh vít, băng keo điện, băng keo nước, dây thít, đá cắt....;

+ Chi phí vật tư tiêu hao vệ sinh; hao mòn thiết bị, CCDC vệ sinh.

3.1. Dịch vụ quản lý vận hành chung

a. Yêu cầu chung

- Thực hiện quản lý điều hành, đôn đốc, giám sát thực hiện công việc các dịch vụ đảm bảo đúng số lượng, khối lượng và chất lượng công việc.
- Thực hiện xây dựng bộ tiêu chí chất lượng công việc quản lý, vận hành tòa nhà.
- Thực hiện phối hợp với Chủ đầu tư làm việc với các cơ quan chức năng liên quan đến việc quản lý, vận hành tòa nhà.
- Thực hiện xây dựng kế hoạch quản lý, vận hành tòa nhà (kế hoạch thực hiện công việc của các bộ phận) đảm bảo hoàn thành các công việc theo đúng tiến độ, kết quả công việc đạt chất lượng và hiệu quả.
- Thực hiện xây dựng báo cáo định kỳ quý, tháng và đột xuất công tác quản lý, vận hành gửi Chủ đầu tư.
- Thực hiện kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh liên quan đến quản lý, vận hành tòa nhà.
- Thực hiện đề xuất Chủ đầu tư phương án huấn luyện an toàn PCCC và cứu nạn cứu hộ nội bộ tại tòa nhà và các dịch vụ khác nhằm đảm bảo an toàn trong công tác quản lý, vận hành tòa nhà.
- Thực hiện chịu trách nhiệm toàn bộ về công tác quản lý, vận hành tòa nhà đảm bảo các dịch vụ thực hiện theo đúng yêu cầu.

b. Phương án quản lý chung

- Xây dựng mô hình quản lý tòa nhà khoa học, rõ ràng và mô tả chức năng, nhiệm vụ của từng vị trí trong mô hình quản lý.
- Xây dựng mô hình trao đổi thông tin liên lạc, báo cáo giữa Ban quản lý tòa nhà với Chủ đầu tư và Nhà thầu trong quá trình phối hợp quản lý vận hành tòa nhà.

c. Bố trí nhân sự và thời gian làm việc

- Giám đốc Ban quản lý: 01 người.
- Nhân viên Hành chính tổng hợp kiêm Giám sát dịch vụ: 01 người.
- Nhân viên Lễ tân: 01 người.
- Thời gian làm việc:
 - + Thứ Hai đến thứ Sáu: từ 07h30 đến 17h00 (nghỉ trưa 1,5 giờ).
 - + Thứ Bảy: từ 07h30 đến 11h30.

3.2. Dịch vụ quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật tòa nhà

a. Yêu cầu chung

- Tổ chức quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật tòa nhà theo đúng quy trình bảo trì, hướng dẫn sử dụng, vận hành của nhà cung cấp và lắp đặt thiết bị, hồ sơ hoàn công dự án đảm bảo tuổi thọ công trình và theo quy định của Nhà nước về quản lý sử dụng công trình, xây dựng công trình...

- 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 các hạng mục kiến trúc bên trong và bên ngoài tòa nhà.

- Kiểm tra, theo dõi và xử lý sự cố phát sinh liên quan đến các trang thiết bị nội thất (bàn ghế, máy chiếu, màn Led...) và thiết bị ngoại thất (booth trực an ninh, đèn pha, đèn rọi, barie...)

- Thực hiện sửa chữa, chỉnh sửa, xử lý các lỗi, sự cố/hư hỏng nhỏ của hệ thống, thiết bị (vật tư, thiết bị phục vụ sửa chữa/thay thế do Chủ đầu tư cung cấp).

- Đảm bảo công tác phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật.

- Báo cáo đầy đủ, kịp thời các vấn đề phát sinh trong quá trình vận hành hệ thống kỹ thuật tòa nhà kèm theo các có giải pháp đề xuất xử lý.

- Xử lý các sự cố phát sinh trong quá trình vận hành Tòa nhà trong phạm vi công việc được giao. Đảm bảo các hệ thống kỹ thuật của Tòa nhà luôn hoạt động an toàn và hiệu quả.

- 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.

- 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.

- 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.

b. Phương án vận hành hệ thống, thiết bị kỹ thuật

- Xây dựng quy trình vận hành chung cho hệ thống kỹ thuật.

- Xây dựng hướng dẫn vận hành đối với từng hệ thống kỹ thuật.

- Xây dựng quy trình sửa chữa nhỏ, đề xuất kế hoạch bảo trì bảo dưỡng các hệ thống kỹ thuật.

- Xây dựng phương án xử lý sự cố các hệ thống kỹ thuật trong trường hợp khẩn cấp (hỏa hoạn, chập điện, động đất, bão, lũ lụt).

- Xây dựng quy trình thực hiện công tác kiểm soát và phòng ngừa rủi ro cho các hệ thống.

- Đề xuất phương án vận hành tiết kiệm năng lượng trong quá trình vận hành các hệ thống kỹ thuật tòa nhà.

c. Bố trí nhân sự và thời gian làm việc

Thực hiện phân công trực 3 ca 24/24h toàn bộ các ngày bao gồm cả các ngày nghỉ, lễ, Tết.

Kỹ sư trưởng: 01 người

- Từ thứ hai đến thứ sáu: Sáng từ 08h00 đến 12h00; Chiều từ 13h00 đến 17h00.

- Thứ bảy: Từ 08h00 đến 12h00.

- Các khoảng thời gian khác theo nhu cầu đột xuất của chủ đầu tư.

Trưởng ca kỹ thuật: 02 người

- Tất cả các ngày trong tuần và ngày lễ:

- + Thời gian làm việc: Từ 14h00 - 22h00; Từ 22h00 - 06h00 sáng hôm sau.

Nhân sự kỹ thuật: 06 người

- Tất cả các ngày trong tuần và ngày lễ:

- + Ca 1: Từ 6h00 - 14h00;

- + Ca 2: Từ 14h00 - 22h00;

- + Ca 3: Từ 22h00 - 06h00 sáng hôm sau.

- Ngoài ra nhân sự được điều động theo bảng sắp xếp nhân sự của Kỹ sư trưởng.

- Bố trí tối thiểu 02 nhân viên kỹ thuật cho mỗi ca.

- Vị trí nghỉ ca: Kỹ sư trưởng có nhiệm vụ phân công và sắp xếp nhân viên kỹ thuật, để thay thế luân phiên các ca trực của bộ phận kỹ thuật theo quy định của Luật lao động, đảm bảo số lượng vị trí nhân sự trực ca.

3.3. Dịch vụ an ninh

a. Yêu cầu chung

- Đảm bảo an ninh cho toàn bộ tòa nhà.

- Là lực lượng nòng cốt trong công tác PCCC và phòng chống cứu nạn cứu hộ. Kiểm tra, cảnh báo, phòng chống, ngăn chặn, xử lý tốt các nguy cơ phát sinh cháy nổ trong khu vực.

- Ngăn chặn tối đa những hành vi làm ảnh hưởng đến sự an toàn của Tòa nhà.

- Đảm bảo an ninh khu vực, đặc biệt là khu vực các phòng máy chủ, trung tâm dữ liệu, phòng Lãnh đạo, phòng Tài vụ... Bảo đảm an toàn cho các trang thiết bị, tài sản của Tòa nhà.

- Phòng chống đột nhập trộm cắp.

- Giải quyết, can thiệp lịch sự những mâu thuẫn phát sinh (nếu có) tại Tòa nhà có thể gây mất trật tự, an ninh bên trong khu vực bảo vệ.

- Đảm bảo những vấn đề liên quan đến bảo mật, an toàn về thông tin.

- Các vị trí phải có sự phân công trách nhiệm, nhiệm vụ rõ ràng, đầy đủ theo đúng phương án triển khai do nhà thầu đề xuất.

b. Phương án, giải pháp cung cấp dịch vụ an ninh bảo vệ

- Trình bày hiểu biết chung về công tác an ninh bảo vệ tại tòa nhà.

- Trình bày phương án bố trí nhân sự bảo vệ chi tiết từng khu vực làm việc, trình bày nhiệm vụ cụ thể của các vị trí bảo vệ.

- Xây dựng quy trình xử lý sự cố trong các trường hợp: xử lý tội phạm, có người bị thương, hỏa hoạn của bảo vệ tại tòa nhà.

c. Bố trí nhân sự và thời gian làm việc

- Nhân sự bảo vệ tối thiểu: 01 đội trưởng, 06 nhân viên.

- Vị trí và thời gian trực:

TT	Mục tiêu bảo vệ	Thời gian trực	Số người/mục tiêu/ca trực	Số giờ/mục tiêu/ngày	Số ngày/tuần
A1	Cửa chính	24/24h	1	24	7/7
A2	Trực giám sát camera	24/24h	1	24	7/7
A3	Tuần tra chung trong và ngoài tòa nhà	24/24h	1	24	7/7
A4	Đội trưởng	8/24h	1	8	7/7

Để đảm bảo an toàn cho nhiệm vụ bảo vệ tại các mục tiêu, nhà thầu trình bày phương án bố trí nhân sự và thời gian làm việc hợp lý và tối ưu nhất, đảm bảo an ninh 24/24h bao gồm cả ngày nghỉ, ngày Lễ, Tết.

- Yêu cầu với nhân sự bảo vệ:

+ Có căn cước công dân, Sơ yếu lý lịch/bản khai lý lịch, Xác nhận hạnh kiểm/xác nhận nhân sự/ lý lịch tư pháp được cơ quan có thẩm quyền cấp theo quy định.

+ Có chứng chỉ nghiệp vụ bảo vệ, Chứng chỉ/ giấy chứng nhận đã tham gia khóa huấn luyện về nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ, Chứng chỉ/ giấy chứng nhận sử dụng công cụ hỗ trợ.

+ Độ tuổi từ 18 đến 60, đảm bảo sức khỏe để thực hiện bảo vệ tại tòa nhà;

+ Có kinh nghiệm tối thiểu 01 năm (12 tháng) làm tại vị trí nhân viên bảo vệ.

Nhà thầu cung cấp danh sách nhân sự và tài liệu chứng minh cho nhân sự bảo vệ đính kèm theo E-HSDT. Nhà thầu phải cung cấp bản gốc (nếu cần thiết) khi được mời đến đối chiếu tài liệu.

d. Khả năng cung cấp dịch vụ an ninh bảo vệ

- Nhà thầu có đủ điều kiện để cung cấp dịch vụ bảo vệ. Tài liệu chứng minh là bản chụp được chứng thực/công chứng giấy chứng nhận đủ điều kiện an ninh, trật tự để làm ngành, nghề dịch vụ bảo vệ.

3.4. Dịch vụ vệ sinh

a. Yêu cầu chung

- Đảm bảo tòa nhà luôn sạch sẽ, gọn gàng.

- Tuân thủ đầy đủ quy trình về làm sạch.

- Tần suất làm việc đảm bảo phù hợp với chất lượng dịch vụ tòa nhà.

- Hóa chất sử dụng trong công việc phải an toàn cho con người và môi trường làm việc.

- Làm sạch khu công cộng và trong các phòng làm việc, phòng họp; khu vực sảnh, hành lang các tầng, cầu thang bộ, nhà vệ sinh chung...

b. Phương án cung cấp dịch vụ vệ sinh

- Trình bày phương án cung cấp dịch vụ vệ sinh thường xuyên tại tòa nhà.

- Lập danh mục các hạng mục cần làm sạch thường xuyên và thông tin cơ bản của từng hạng mục (kết cấu, vật liệu, diện tích bề mặt).

- Lập bảng tần suất vệ sinh cho từng khu vực.

Các khu vực vệ sinh:

- + Khu vực ngoại cảnh, nhà xe, phòng bảo vệ, sân mái.
- + Khu vực sảnh và hành lang.
- + Các phòng vệ sinh chung.
- + Khu vực thang máy.
- + Khu vực cầu thang bộ.
- + Khu vực hội trường, phòng họp tầng 6.
- + Khu vực thu gom rác thải.
- + Khu vực bên trong phòng lãnh đạo, bên trong phòng làm việc của CBNV các tầng 4, 5, 7.

*Yêu cầu: Vệ sinh các khu vực đảm bảo đúng quy trình, chất lượng ngay sau khi làm vệ sinh các khu vực công cộng đảm bảo cửa kính sạch, không vết bụi, sàn sạch không dấu giày, bàn ghế không bụi bẩn, thang máy sạch không vết bẩn, dấu vân tay, thùng rác sạch, không bị bám mùi. Khu vực sảnh, hành lang phải được đánh sạch sàn đá. Khu vực vệ sinh bề mặt sứ, thép không gỉ phải không còn vết bẩn, mảng bám, gương kính sạch, dấu vân tay, lòng bồn khô ráo không bám chất thải, nước tiểu, sàn khô ráo không có mùi hôi...

Ghi chú: Các công việc gồm mài bóng sàn đá marble sảnh tầng 1, giặt thảm, giặt ghế, đánh sàn trong văn phòng các tầng, lau tường và kính ở độ cao trên 3m bên ngoài tòa nhà sẽ được thực hiện theo yêu cầu của Chủ đầu tư và là chi phí phát sinh ngoài giá trị gói thầu.

c. Bố trí nhân sự và thời gian làm việc

- Nhân sự vệ sinh tối thiểu: 06 nhân sự (gồm 01 tổ trưởng, 05 nhân viên).
- Bố trí nhân sự từ thứ 2 đến thứ 6 chia làm hai nhóm:
 - + Nhóm 1: gồm 1 tổ trưởng và 3 nhân viên làm việc từ 6h30 -16h00 (Nghỉ trưa 1,5h).
 - + Nhóm 2: gồm 2 nhân viên làm việc từ 8h00 -17h30 (Nghỉ trưa 1,5h)
- Bố trí nhân sự làm việc ngày thứ 7: gồm 1 tổ trưởng và 5 nhân viên làm việc từ 6h30 -16h00 (Nghỉ trưa 1,5h).
- Chủ nhật nghỉ.
- Yêu cầu đối với nhân sự vệ sinh:
 - + Có căn cước công dân;
 - + Có giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo về nghiệp vụ vệ sinh công nghiệp;

- + Độ tuổi từ 18 đến 60, đảm bảo sức khỏe để thực hiện vệ sinh tại tòa nhà.
- + Có kinh nghiệm tối thiểu 01 năm (12 tháng) làm tại vị trí nhân viên vệ sinh/làm sạch.

Nhà thầu cung cấp danh sách nhân sự và tài liệu chứng minh cho nhân viên vệ sinh đính kèm theo E-HSDT. Nhà thầu phải cung cấp bản gốc (nếu cần thiết) khi được mời đến đối chiếu tài liệu.

d. Máy móc, thiết bị, hóa chất trong công tác vệ sinh

- **Máy móc thiết bị**

- Nhà thầu lập danh sách các loại máy móc thiết bị sử dụng cho công tác vệ sinh làm sạch tại tòa nhà kèm theo tài liệu chứng minh: Trường hợp thuộc sở hữu của nhà thầu phải có tài liệu chứng minh sở hữu là bản sao y được chứng thực hợp đồng mua máy và/hoặc bản sao y hóa đơn mua máy móc hợp lệ. Trường hợp đi thuê phải có hợp đồng thuê máy móc và tài liệu chứng minh sở hữu của bên cho thuê. Nhà thầu cam kết máy móc, thiết bị sử dụng tốt, đảm bảo phục vụ gói thầu này.

- Máy móc, thiết bị đáp ứng tối thiểu như sau:

STT	Danh mục máy móc, thiết bị	Số lượng
1	Máy chà sàn liên hợp	1
2	Máy chà sàn công nghiệp	1
3	Máy hút bụi khô ướt	1
4	Máy hút bụi	1
5	Máy phun rửa áp lực	1

- **Hóa chất**

- Nhà thầu lập danh mục hóa chất sử dụng cho công tác vệ sinh kèm theo tài liệu chứng minh hóa chất đã được kiểm nghiệm do cơ quan/đơn vị có chức năng của Bộ Y tế cấp (Tài liệu chứng minh là bản sao công chứng/chứng thực giấy kiểm nghiệm hóa chất và hợp đồng với đơn vị kiểm nghiệm, bản sao y hóa đơn tài chính liên quan). Nhà thầu cam kết hóa chất có nhãn mác rõ ràng, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường trong quá trình sử dụng.

- Danh mục hóa chất sử dụng cho công tác vệ sinh tối thiểu:

STT	Tên hóa chất	Ghi chú
1	Hóa chất lau sàn	
2	Hóa chất lau kính	

STT	Tên hóa chất	Ghi chú
3	Hóa chất tẩy rửa đa năng	
4	Hóa chất tẩy rửa bồn cầu	
5	Hóa chất khử mùi	
6	Nước rửa chén	

3.5. Chi phí vật tư tiêu hao vệ sinh

- Về chủng loại vật tư tiêu hao vệ sinh:

+ Giấy vệ sinh trong nhà vệ sinh được cung cấp bởi các hãng do Việt Nam sản xuất, đảm bảo chất lượng như Watersilk, Silkwell, Fama hoặc tương đương.

+ Dung dịch rửa tay, xịt khử mùi trong nhà vệ sinh sử dụng sản phẩm của các hãng do Thái Lan hoặc Singapore sản xuất như Dr.Clearn, Gentle hands hoặc tương đương.

+ Túi nilon đựng rác trong nhà vệ sinh, khu vực công cộng được cung cấp luôn đảm bảo chất lượng và số lượng để sử dụng.

+ Sáp thơm, miếng lót khử mùi: Sử dụng các loại sản phẩm có nguồn gốc rõ ràng, không chứa các chất độc hại, ảnh hưởng đến sức khỏe của người dùng.

- Danh mục vật tư tiêu hao vệ sinh tối thiểu:

STT	Danh mục	Đơn vị tính	Số lượng/tháng
1	Giấy vệ sinh cuộn nhỏ 2 lớp	cuộn	200
2	Nước rửa tay	lít	8
3	Bao nilon thu gom rác	kg	10
4	Sáp thơm khử mùi đặt trong nhà vệ sinh	hộp	12
5	Miếng lót khử mùi dùng tiểu nam	miếng	10

Nhà thầu cam kết cung cấp đầy đủ số lượng vật tư tiêu hao vệ sinh, đảm bảo chất lượng theo yêu cầu.

3.6. Dịch vụ kiểm soát côn trùng

a. Nhiệm vụ:

- Nhà thầu chịu trách nhiệm kiểm soát và xử lý chuột, côn trùng, mỗi một

tại các khu vực công cộng của tòa nhà nhằm bảo đảm môi trường sạch sẽ, an toàn cho CBNV làm việc tại Tòa nhà.

- *Khu vực xử lý:*

+ Khu vực khối nhà làm việc, khu vực kho, phòng họp, hội trường, phòng chờ, nhà ăn tập thể, bếp...các phòng ban thuộc phạm vi bên trong tòa nhà.

+ Khu vực sảnh, khu WC, hành lang, cầu thang bộ, khu kỹ thuật điện, kỹ thuật nước, kỹ thuật cứu hỏa,... từ tầng 1 đến sân thượng tòa nhà.

+ Khu vực rác thải và hệ thống cống thoát nước, khu vực sân vườn, khu vực vỉa hè, khu vực giáp ranh giới bên ngoài Tòa nhà.

- *Đối tượng xử lý:*

+ Loài gặm nhấm: chuột cống, chuột nhắt, chuột hôi...

+ Côn trùng bò: gián, kiến.

+ Côn trùng bay: ruồi, muỗi, bọ...

+ Mối mọt và các loại côn trùng gây hại khác.

b. Phương án, giải pháp cung cấp dịch vụ kiểm soát côn trùng

- Xây dựng danh mục những hạng mục của Tòa nhà bị ảnh hưởng bởi các loài côn trùng gây hại, mối mọt, chuột.

- Xây dựng phương án, tần suất chi tiết kiểm tra xử lý chuột và côn trùng gây hại, mối mọt tại các khu vực công cộng của tòa nhà và với những nơi đã phát sinh đảm bảo khoa học, hiệu quả.

- Xây dựng danh mục hóa chất sử dụng cụ thể, chi tiết xử lý chuột và côn trùng gây hại, mối mọt đảm bảo có xuất xứ rõ ràng, không ảnh hưởng đến môi trường trong quá trình sử dụng và thân thiện với người dùng. Có cam kết hóa chất sử dụng an toàn cho con người và môi trường làm việc, được Bộ Y tế và các ban ngành liên quan cấp phép sử dụng.

3.7. Dịch vụ kiểm soát và xử lý rác thải

a. Yêu cầu chung

- Thu gom và xử lý rác thải sinh hoạt thường xuyên hàng ngày. Thực hiện đúng quy trình phân loại, thu gom và vận chuyển rác thải sinh hoạt từ các tầng xuống tầng 1 và mang đi xử lý theo đúng quy định về vệ sinh an toàn môi trường của thành phố không để tồn đọng rác thải trong Tòa nhà.

- Toàn bộ rác thải của Tòa nhà hàng ngày được nhân viên vệ sinh thu gom, phân loại rác thải sinh hoạt và chuyển đến đúng nơi quy định tại nơi quy định.

- Nhân viên vệ sinh ở cả khu vực công cộng và khu vực trong văn phòng (phòng làm việc của Lãnh đạo, phòng CBNV, phòng họp, hội trường) hàng ngày thu gom rác toàn bộ các tầng của Trụ sở, chủ động phân loại rác thải sinh hoạt trong quá trình thu gom về nơi tập kết đã được bố trí theo quy định.

- Tất cả các nhân viên thu gom, vận chuyển rác thải được trang bị bảo hộ phù hợp, đều được đào tạo, huấn luyện các biện pháp ứng cứu sự cố (nếu có).

- Rác thải nguy hại được tập kết tại kho chứa rác thải nguy hại. Định kỳ sẽ được đơn vị có chức năng xử lý rác thải nguy hại đến thu gom và vận chuyển đến nơi quy định.

b. Phương án thực hiện

- Nhà thầu trình bày phương án thu gom rác thải sinh hoạt, rác thải nguy hại phù hợp với thực tế tại tòa nhà, đảm bảo vệ sinh và an toàn môi trường.

4. Mức độ đáp ứng hệ thống đảm bảo chất lượng và phương pháp thực hiện

Nhà thầu có đầy đủ và đính kèm tài liệu chứng minh của hệ thống quản lý chất lượng hoặc tương đương:

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

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

- Sử dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 trong các lĩnh vực: quản lý, vận hành các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; quản lý, vận hành tòa nhà; lễ tân; vệ sinh/làm sạch; an ninh/bảo vệ; diệt côn trùng.

- Sử dụng hệ thống quản lý an toàn sức khỏe và nghề nghiệp theo tiêu chuẩn ISO 45001:2018 trong các lĩnh vực: quản lý, vận hành các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; quản lý, vận hành tòa nhà; lễ tân; vệ sinh/làm sạch; an ninh/bảo vệ; diệt côn trùng.

- Sử dụng hệ thống quản lý cơ sở vật chất theo tiêu chuẩn ISO 41001:2018 trong các lĩnh vực: quản lý, vận hành các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; quản lý, vận hành tòa nhà; lễ tân; vệ sinh/làm sạch; an ninh/bảo vệ; diệt côn trùng.

- Sử dụng tiêu chuẩn thực hành tốt 5S trong lĩnh vực: quản lý, vận hành các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; quản lý, vận hành tòa nhà; lễ tân; vệ sinh/làm sạch; an ninh/bảo vệ; diệt côn trùng.

5. 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.*

6. 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.

