

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:

- Tên gói thầu: Gói thầu dịch vụ phi tư vấn: Quản lý vận hành cao ốc 255 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1 (Nay là phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM)
- Tên dự toán: Kinh phí quản lý vận hành cao ốc 255 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1
- Chủ đầu tư: Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng;
- Địa điểm: 255 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Loại hợp đồng: Theo đơn giá cố định;
- Thời gian thực hiện gói thầu: 365 ngày;
- Nguồn vốn: Kinh phí chi thường xuyên không tự chủ

2. Mục tiêu công việc:

- Quản lý vận hành cao ốc 255 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1 (Nay là phường Cầu Ông Lãnh, TP.HCM)

3. Yêu cầu kỹ thuật của gói thầu:

3.1. Phạm vi cung cấp

STT	Danh mục dịch vụ	Đơn vị tính	Khối lượng	Ghi chú
1.	Lễ tân tòa nhà(giờ hành chính, tại tầng trệt)	tháng	12	01 vị trí, làm việc giờ hành chính
2.	Kỹ thuật tòa nhà	tháng	12	01 vị trí, làm việc giờ hành chính
3.	Bảo vệ tòa nhà	tháng	12	02 vị trí, làm việc 12/24

STT	Danh mục dịch vụ	Đơn vị tính	Khối lượng	Ghi chú
4.	Nhân viên vệ sinh	tháng	12	02 vị trí vệ sinh, làm việc giờ hành chính
5.	Chăm sóc cảnh quan cây xanh	tháng	12	- Bao gồm: phân bón, công chăm sóc, cắt cỏ, tưới cây, tưới cây cho mảng xanh.
6.	Chi phí tuyên truyền và diễn tập phương án PCCC hàng năm	năm	1	
7.	Vệ sinh công nghiệp	lần/năm	1	- Bao gồm: vệ sinh bên trong và ngoài tòa nhà, hành lang, cầu thang thoát hiểm, đánh bóng sàn tầng hầm.
8.	Kiểm định chống sét	lần/năm	1	
9.	Thí nghiệm nước uống	lần/năm	1	
10.	Nhiên liệu chạy máy bơm PCCC	lít/năm	143	- Máy bơm chữa cháy chuyên dùng động cơ Diesel công suất 80HP/59kW; - Hàng tuần chạy bảo dưỡng máy bơm PCCC 01 lần, mỗi lần 15 phút.
11.	Nhiên liệu vận hành máy phát điện dự phòng	lít/năm	1.520	- Chạy bảo dưỡng 25% tải; - Máy phát điện Cummins C1100D5, công suất 1000KVA; - Chạy bảo dưỡng mỗi tuần, mỗi lần 15 phút.
12.	Diệt côn trùng, chuột	tháng	3	- 01 năm thực hiện 1 lần, làm 03 tháng liên tục
13.	Bảo trì 2 thang máy	tháng	12	
14.	Chi phí kiểm định thang máy	lần/năm	1	- Kiểm định 02 thang máy, 01 lần/năm

STT	Danh mục dịch vụ	Đơn vị tính	Khối lượng	Ghi chú
15.	Bảo dưỡng Hệ thống PCCC (máy bơm điện 30HP, máy bơm Diesel 30HP, máy bơm duy trì áp lực, tủ điều khiển, bình điều áp 100l)			
	<i>Bơm điện chữa cháy</i>	<i>lần/năm</i>	<i>1</i>	
	<i>Bơm bù áp</i>	<i>lần/năm</i>	<i>1</i>	
	<i>Bơm chữa cháy Diesel</i>	<i>lần/năm</i>	<i>1</i>	
	<i>Tủ chữa cháy</i>	<i>lần/năm</i>	<i>1</i>	
16.	Bảo trì hệ thống báo cháy tự động			
	<i>Tủ trung tâm báo cháy địa chỉ</i>	<i>lần/năm</i>	<i>2</i>	
	<i>Đầu dò khói địa chỉ (hệ thống)</i>	<i>lần/năm</i>	<i>2</i>	
	<i>Đầu báo cháy nhiệt (hệ thống)</i>	<i>lần/năm</i>	<i>2</i>	
	<i>Nút nhấn khẩn (hệ thống)</i>	<i>lần/năm</i>	<i>2</i>	
	<i>Chuong báo cháy (hệ thống)</i>	<i>lần/năm</i>	<i>2</i>	
17.	Bảo trì, dọn dẹp vệ sinh hệ thống thoát nước mưa, nước thải của tòa nhà	<i>lần/năm</i>	<i>2</i>	
18.	Bảo dưỡng máy phát điện dự phòng	<i>lần/năm</i>	<i>4</i>	
19.	Nạp bình chữa cháy loại bình bột 35kg	<i>binh</i>	<i>1</i>	

STT	Danh mục dịch vụ	Đơn vị tính	Khối lượng	Ghi chú
20.	Nạp bình chữa cháy loại bình bột 8kg	bình	110	
21.	Nạp bình chữa cháy loại bình CO2 5kg	bình	94	
22.	Rửa, vệ sinh bể nước ngầm ngoài trời và bồn nước inox trên mái	lần/năm	1	
23.	Bảo dưỡng hệ thống camera an ninh	lần/năm	4	
24.	Bảo dưỡng hệ thống điện động lực (tủ điện, MCB, ELCB, đèn báo pha, đồng hồ Oát kế 3P, Isolator)	lần/năm	4	
25.	Bảo dưỡng hệ thống tăng áp và hút khói tầng hầm (tủ điều khiển tăng áp, bộ cảm biến áp suất, cửa chống cháy, quạt hút 30.000m ² /h, tủ điều khiển hút khói, cửa cuốn chống cháy)	lần/năm	4	<ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra, vệ sinh chi tiết các miệng hút khói. - Kiểm tra chi tiết các khớp nối mềm giữa đường ống và quạt hút khói, đảm bảo mối nối luôn kín. - Kiểm tra thiết bị tủ điều khiển khớp các mối nối điện, tiếp điểm luôn xiết chặt, các công tắc nút ấn hoạt động tốt, ... - Kiểm tra, thay thế các mối nối điện rò rỉ, hư hỏng trong tủ điện. Khi thiết bị nào của hệ thống hư hỏng cần thay mới ngay. - Vệ sinh cánh quạt trong tủ và biến tần. - Kiểm tra, xiết chặt đầu nối của động cơ quạt, vệ sinh cánh tản nhiệt động cơ, tra dầu/ mỡ ô bi. - Kiểm tra, xiết chặt bulong giữ quạt, kiểm tra lò xo giảm chấn, nếu có hiện tượng kém đàn hồi cần thay mới.

STT	Danh mục dịch vụ	Đơn vị tính	Khối lượng	Ghi chú
26.	Bảo dưỡng hệ thống thông báo công cộng (Voice Alarm Controller, c/w 6Zone, bộ khuếch đại công suất, đầu phát DVD, đầu ghi âm, bộ lưu điện, tủ điều khiển, Micro để bàn, Loa tròn 3w, 6w)	lần/ năm	4	
27.	Bảo dưỡng hệ thống cấp nước (bơm tăng áp ngoài nhà, tủ điều khiển, vòi nước sân thượng, WC, vòi rửa lavabo)	lần/ năm	4	
28.	Bảo dưỡng hệ thống thoát nước sàn (phễu thu, vòi rửa chậu xí bệt, chậu tiểu nam, lavabo, vòi rửa có van khóa)	lần/ năm	4	
29.	Chi phí phun xịt mỗi một định kỳ	lần/ năm	4	

3.2. Nội dung công tác Quản lý vận hành

Nhà thầu phải đáp ứng tất cả các yêu cầu công việc hoặc có đề xuất giải pháp vượt trội hơn, nhằm đảm bảo hoàn thành gói thầu.

3.2.1. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý vận hành:

STT	Vị trí	Số lượng yêu cầu tối thiểu	Ghi chú
	(1)	(2)	(3)
1	Kỹ Thuật	01 vị trí	08/24 (01 nhân sự)
2	Lễ tân tòa nhà	01 vị trí	08/24 (01 nhân sự)
3	Bảo vệ tòa nhà	01 vị trí	12/24 (02 nhân sự)
4	Nhân viên vệ sinh	02 vị trí	08/24 (02 nhân sự)

Ngoài số lượng nhân sự chủ chốt tối thiểu nêu trên, nhà thầu phải bố trí nhân sự chịu trách nhiệm quản lý và điều hành toàn bộ hoạt động của tòa nhà mà không được tính thêm bất kỳ chi phí nào. Trong trường hợp cần thiết, nhà thầu phải huy động thêm nhân sự để đảm bảo các yêu cầu của công tác quản lý vận hành được nêu tại chương V của E-HSMT (đảm bảo công tác an ninh, bảo vệ, vệ sinh, giữ xe, hệ thống kỹ thuật cầu toàn nhà) trong và ngoài giờ hành chính mà không được tính chi phí phát sinh.

3.2.2. Công tác Quản lý vận hành

- Điều khiển, duy trì hoạt động, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống thang máy, quạt thông gió, thông tin liên lạc, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phân sử dụng chung của tòa nhà;
 - Tổ chức bảo vệ, kiểm soát bảo đảm trật tự, an ninh công cộng, xử lý vệ sinh, môi trường, thu gom rác thải, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho tòa nhà hoạt động bình thường;
 - Lập và thực hiện kế hoạch quản lý vận hành tòa nhà;
 - Xây dựng bộ máy quản lý vận hành và cung cấp nhân sự quản lý vận hành tòa nhà; kiểm soát quá trình quản lý vận hành theo kế hoạch thông qua bộ phận kiểm soát từ văn phòng quản lý theo định kỳ và thường xuyên tại tòa nhà;
 - Thiết lập, điều chỉnh các quy trình quản lý, vận hành, biểu mẫu phù hợp với đặc điểm của tòa nhà và vận dụng vào quản lý thực tế tại tòa nhà;
 - Bảo trì, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật (điện, nước, máy bơm nước, máy bơm chữa cháy, máy phát điện dự phòng, hệ thống thang máy, quạt thông gió, thông tin liên lạc) và các dịch vụ khác của tòa nhà;
 - Giám sát công ty bảo trì cơ điện thực hiện việc bảo trì các thiết bị cơ điện hàng tháng, hàng quý, hàng năm theo kế hoạch đã lập và báo cáo định kỳ cho Chủ đầu tư;
 - Quản lý vận hành các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; bố trí lịch làm việc của nhân viên kỹ thuật làm việc tại tòa nhà; giám sát công việc hàng ngày của nhân viên kỹ thuật bao gồm các hạng mục phải kiểm tra cũng như những công việc sửa chữa khác;
 - Thay mặt Chủ đầu tư làm việc với các cơ quan có liên quan và phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện các quy định của pháp luật về an ninh trật tự, vệ sinh môi trường và các phong trào chung;
 - Tổ chức thực tập phòng cháy, chữa cháy nội bộ định kỳ cho bộ phận kỹ thuật, lực lượng bảo vệ, an ninh, bộ phận dịch vụ vệ sinh; phối hợp với Chủ đầu tư lập phương án phòng cháy, chữa cháy định kỳ theo quy định đề hướng dẫn khách hàng, nhân sự làm việc tại tòa nhà đảm bảo được các bước cần thực hiện khi có tình huống khẩn cấp xảy ra;
 - Thực hiện các công việc khác theo E-HSDT, các yêu cầu tại E-HSMT và thỏa thuận của hai bên;
 - Nhà thầu đảm bảo quản lý vận hành và cung cấp các dịch vụ cho tòa nhà đúng yêu cầu của Chủ đầu tư với chất lượng tốt, đảm bảo an toàn, vệ sinh, môi trường, bảo vệ tài sản 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 tòa nhà 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), an ninh và vệ sinh được đảm bảo.
- 3.3. Yêu cầu cụ thể với từng dịch vụ:** Nhà thầu cần thực hiện các yêu cầu tối thiểu về vận hành và có thể đề xuất phương án vận hành vượt trội hơn nhằm đảm bảo quy trình, quy định.

3.3.1. Yêu cầu cụ thể đối với công tác vận hành hệ thống kỹ thuật: Nhà thầu phải đáp ứng cơ bản một số công việc dưới đây, nội dung chi tiết sẽ được hai bên thống nhất trong biện pháp đảm bảo chất lượng công tác Quản lý vận hành do Nhà thầu lập sau khi hai bên ký kết hợp đồng:

- Phối hợp, kiểm tra, giám sát việc quản lý vận hành liên quan đến hoạt động của tòa nhà bao gồm: Hệ thống điện, nước, máy bơm nước, máy bơm chữa cháy, máy phát điện dự phòng, hệ thống thang máy, quạt thông gió, thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy;
- Bảo dưỡng các thiết bị bị; hệ thống điện, điện nhẹ; hệ thống cấp - thoát nước, các máy bơm sinh hoạt; hệ thống chống sét; hệ thống phòng cháy chữa cháy, máy bơm chữa cháy, bơm bù áp và các thiết bị khác có liên quan tại tòa nhà;
- Xử lý các vấn đề kỹ thuật hàng ngày tại tòa nhà đồng thời tuân thủ chặt chẽ các quy trình vận hành và bảo dưỡng các hệ thống theo tiêu chuẩn của nhà sản xuất;
- Đối với máy bơm chữa cháy: Kiểm tra hiện trạng bên ngoài của máy; kiểm tra các van chặn của bơm chính; kiểm tra nguồn điện cấp vào tủ điều khiển; kiểm tra aptomat; kiểm tra công tác chuyển mạch của bơm chính, bơm bù; vận hành định kỳ kiểm tra hoạt động của hệ thống;
- Đối với máy bơm sinh hoạt: Kiểm tra hiện trạng bên ngoài của máy; kiểm tra nguồn điện cấp vào tủ điều khiển; kiểm tra các van chặn đường, hút đáy; kiểm tra aptomat, công tắc chuyển hệ; vận hành định kỳ, đảm bảo hoạt động bình thường của máy; vận hành cấp đủ lượng nước theo nhu cầu sử dụng, kiểm tra tình trạng bể chứa nước;
- Đối với máy bơm thoát tầng hầm: Kiểm tra hiện trạng máy bơm; Vận hành, kiểm tra hoạt động của bơm; Kiểm tra nguồn điện cấp vào máy bơm;
- Đối với máy bơm bù áp: Kiểm tra hiện trạng bên ngoài của máy; kiểm tra hoạt động đóng, cắt; bể kê máy; kiểm tra, vận hành sự hoạt động của máy bơm;
- Đối với thông gió tầng hầm, thang máy: Kiểm tra tình trạng hoạt động của quạt thông gió thang máy, quạt thông gió tầng hầm; Vệ sinh vỏ máy, tra dầu, mỡ;
- Đối với khóa cửa các phòng kỹ thuật: Kiểm tra tình trạng khóa, cửa hoạt động bình thường; Tra dầu vào ổ khóa, bản lề cửa;
- Đối với thiết bị chữa cháy: Kiểm tra tình trạng, số lượng thiết bị, hệ thống chữa cháy vách tường (lăng, vòi, bình bọt...);
- Đối với hệ thống cấp - thoát nước: Kiểm tra bể nước sinh hoạt, bơm cấp nước vào các bể chứa nước; kiểm tra việc sử dụng nước tại các khu vực sử dụng chung;
- Đối với hệ thống cấp điện: Kiểm tra phát hiện các thiết bị hư hỏng như bóng đèn, công tắc...; kiểm tra hiện trạng, đảm bảo hoạt động an toàn của các tủ phân phối.

- Đối với hệ thống thang máy: Kiểm tra hoạt động bình thường của thang; Kiểm tra tình trạng, số lượng thiết bị (đèn chiếu sáng, quạt thông gió trong buồng thang); Cứu hộ thang theo hướng dẫn, đảo tạo của đơn vị bảo trì thang máy;
- Đối với máy phát điện dự phòng: Kiểm tra tình trạng bên ngoài máy hoạt động bình thường; Kiểm tra mực nước làm mát; Kiểm tra lượng dầu bôi trơn; Kiểm tra mức nhiên liệu đầy đủ; Kiểm tra bộ lọc khí; Kiểm tra độ căng của dây curoa; Kiểm tra các mối nối của ống xả; Kiểm tra bộ sạc đủ điện; Kiểm tra công tắc chuyển hệ làm việc; Vệ sinh vỏ ngoài máy và phòng máy; Vận hành định kỳ máy theo các thông số điện áp, điện pha, tần số; Kiểm tra bộ chuyển mạch ở tủ ATS; Chạy không tải theo định kỳ.
- Đối với đèn thoát hiểm và đèn sự cố: Kiểm tra các đèn bằng nút test hoặc bằng cách ngắt nguồn và kiểm tra, thay thế các đèn bị hỏng, kiểm tra tình trạng pin; Vệ sinh, đánh bóng bên ngoài đèn; Thay thế các đèn hỏng nếu cần thiết.

3.3.2. Yêu cầu cụ thể đối với an ninh, bảo vệ:

- Thực hiện tốt nhiệm vụ bảo vệ, chấp hành nghiêm chỉnh các quy định về việc giám sát người và tài sản ra vào tại tòa nhà;
- Bảo vệ, giữ gìn trật tự, an ninh, an toàn tài sản của Chủ đầu tư tại tòa nhà;
- Thông báo đầy đủ và kịp thời các thông tin có liên quan đến tình hình bảo vệ tài sản và an ninh trật tự để Chủ đầu tư có kế hoạch xử lý;
- Bảo vệ phải thường xuyên tuần tra, canh gác, nếu phát hiện các sự cố có khả năng gây ảnh hưởng đến tài sản thì nhân viên Nhà thầu phải xử lý trong khả năng cho phép và lập tức thông báo cho đại diện Chủ đầu tư để được hỗ trợ;
- Giữ và lập biên bản nếu phát hiện các trường hợp vi phạm Pháp luật trong khu vực bảo vệ, ngăn chặn kịp thời và báo cáo ngay cho Chủ đầu tư và Chính quyền địa phương về những hành động phá rối, hành vi vi phạm pháp luật xảy ra tại tòa nhà, đồng thời phối hợp với Chủ đầu tư và Chính quyền địa phương để xử lý sự việc;
- Nhà thầu có quyền chủ động điều hành về nhân sự đối với nhân viên của mình, chủ động triển khai các kế hoạch bảo vệ đã được thống nhất với Chủ đầu tư; Nhà thầu có thể thay đổi nhân viên bảo vệ nhằm nâng cao chất lượng công tác bảo vệ, đảm bảo an ninh, an toàn tại tòa nhà của Chủ đầu tư;
- Khi xảy ra sự cố cháy nổ, Nhà thầu sử dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy hoặc sơ cứu tạm thời trong phạm vi tòa nhà cho đến khi có đầy đủ các phương tiện hỗ trợ, chữa cháy của lực lượng phòng cháy, chữa cháy chuyên nghiệp đến hiện trường;
- Lập và ghi chép chính xác, đầy đủ số trực, biên bản giao ca hằng ngày, số ghi chép danh sách khách đến liên hệ công tác và trình cho Chủ đầu tư khi có yêu cầu;
- Nhà thầu chịu trách nhiệm trong trường hợp nhân viên của mình có hành vi vi phạm pháp luật, thiếu trách nhiệm, gây thiệt hại cho Chủ đầu tư;

- Bố trí đầy đủ số lượng nhân viên bảo vệ trong toàn bộ thời gian, đảm bảo nhiệm vụ công việc (kể cả việc chuẩn bị, bố trí nhân viên dự phòng, kịp thời bổ sung, hỗ trợ trong trường hợp cần thiết);
- Thường xuyên, kịp thời báo cáo cho Chủ đầu tư những vấn đề liên quan đến nhiệm vụ bảo vệ của mình, những tai nạn, rủi ro hoặc sự việc bất thường diễn ra trong khu vực tòa nhà. Có trách nhiệm báo cáo cho Chủ đầu tư về mọi vấn đề liên quan khi được yêu cầu;
- Cung cấp kịp thời lực lượng hỗ trợ khi được Chủ đầu tư yêu cầu, việc thay đổi nhân viên không đáp ứng yêu cầu nghiệp vụ phải báo trước bằng văn bản cho Chủ đầu tư để biết phối hợp;
- Chủ động và kịp thời xử lý tình huống xảy ra như mất vé xe, kẻ gian đột nhập;
- Thường xuyên kiểm tra các hệ thống trang thiết bị an ninh nội bộ như hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống đèn chiếu sáng, hành lang, cầu thang, thang máy nhằm phát hiện các sự cố hư hỏng để kịp thời báo cáo cho bộ phận kỹ thuật tại tòa nhà nhằm tiến hành sửa chữa hoặc khác phục;
- Thường xuyên kiểm tra khu vực để rác thải tại mỗi tầng, ngăn ngừa việc mất mát tài sản của Chủ đầu tư, chủ động phát hiện các nguy cơ cháy nổ xảy ra;
- Tại khu vực để rác thải, đảm bảo rác luôn được để đúng nơi quy định, nhân viên bảo vệ của Nhà thầu phải nhắc nhở khi phát hiện các trường hợp để rác sai nơi quy định tại các khu vực hành lang, lối thoát hiểm;
- Ngoài ra, trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu công tác an ninh, bảo vệ tài sản do lỗi của Nhà thầu (sơ ý, cố ý, thiếu trách nhiệm hay không thực hiện đầy đủ công việc theo thỏa thuận,...) để tòa nhà xảy ra tình trạng mất mát tài sản hoặc bị hủy hoại thì Nhà thầu phải bồi thường toàn bộ chi phí khác phục theo thực tế những hư hỏng, mất mát đó và các chi phí khác có liên quan trừ trường hợp bất khả kháng.

3.3.3. Yêu cầu cụ thể đối với dịch vụ lễ tân tòa nhà:

- Ngoại hình ưa nhìn, lịch sự. Trang phục đơn giản, thanh lịch. Đối với nhân viên lễ tân nữ, cần trang điểm nhẹ nhàng, tóc gọn gàng. Đối với nhân viên lễ tân nam, tóc cắt gọn, cạo râu sạch sẽ. Thái độ lịch sự, tử tế, nói chuyện chuẩn xác, tránh sử dụng từ ngữ không phù hợp;
- Có khả năng giao tiếp tốt với khách đến liên hệ công tác;
- Trực quầy lễ tân tại sảnh tòa nhà theo lịch được phân công;
- Tiếp đón, cung cấp thông tin và chỉ dẫn khách đến làm việc, tham quan tòa nhà;
- Trực điện thoại, tiếp nhận và xử lý các cuộc gọi theo yêu cầu của khách gọi đến, ghi nhận và báo cáo lại thông tin về khách gọi đến nếu không chuyên được cuộc gọi theo yêu cầu;
- Phối hợp bộ phận an ninh giám sát việc ra vào, đảm bảo an ninh tòa nhà.

3.3.4. Yêu cầu cụ thể đối với dịch vụ vệ sinh, thu gom rác thải:

- Nhà thầu phải đảm bảo tất các vật tư và thiết bị đúng theo yêu cầu kỹ thuật, đồng thời tự cung cấp các hóa chất và trang thiết bị như xà phòng, chất tẩy tổng hợp, khử mùi, xịt phòng, hóa chất đánh bóng, hóa chất vệ sinh, khử trùng bồn cầu, tẩy rửa bồn cầu; thiết bị, dụng cụ máy chà sàn, máy hút bụi, cây lau ướt, lau bụi, bộ lau kính, bình xịt, chổi quét sàn, dụng cụ hốt rác chuyên dùng, biển báo sân ướt;
- Khu vực thuộc sử dụng chung gồm nhà vệ sinh công cộng, hành lang, lối đi chung, bậc tam cấp, cầu thang bộ các tầng, khu vực các thang máy các tầng, khu vực tầng hầm để xe phải luôn được sạch sẽ; vách kính, cửa kính bên trong hành lang, cửa phía ngoài phòng kỹ thuật, hộp chữa cháy phải được lau chùi theo định kỳ; trần, đèn, tường phải được quét sạch sẽ mạng nhện;
- Rác thải phải được thu gom, vận chuyển và đổ đúng nơi quy định; thùng đựng rác phải được vệ sinh theo định kỳ.

3.3.5. Yêu cầu cụ thể đối với xét nghiệm, kiểm định chất lượng nước sinh hoạt: Nhà thầu phải đảm bảo nguồn nước sinh hoạt an toàn, đạt tiêu chuẩn theo quy định của Pháp luật.

3.3.6. Yêu cầu cụ thể đối với việc vệ sinh, súc rửa vệ sinh bồn nước sinh hoạt, rút hầm cầu: Nhà thầu phải thực hiện theo định kỳ và đề xuất theo E-HSDT.

3.3.7. Yêu cầu cụ thể đối với việc kiểm tra, kiểm định hệ thống chống sét: Nhà thầu phải thực hiện việc kiểm định hệ thống chống sét 01 năm/lần.

3.3.8. Yêu cầu cụ thể về Phòng cháy, chữa cháy: Nhà thầu phải thực hiện các công tác sau:

- Lập phương án phòng cháy, chữa cháy đảm bảo phù hợp với quy định nhằm đảm bảo an toàn tuyệt đối cháy, nổ trong toàn bộ và tập huấn;
- Ban hành nội quy phòng cháy, chữa cháy và niêm yết bảng hướng dẫn thoát hiểm khi xảy sự cố tại từng tầng;
- Đảm bảo duy trì và bố trí trang thiết bị, hệ thống phòng cháy, chữa cháy hoạt động bình thường (bình bọt, bình khí, bình chữa cháy);
- Định kỳ kiểm tra thiết bị phòng cháy, chữa cháy theo quy định.

3.3.9. Đối với Bảo trì hệ thống, thiết bị thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư:

Đối với các hệ thống, thiết bị cần phải có đơn vị chuyên môn có chức năng về bảo trì, sửa chữa khi xảy ra sự cố thì Nhà thầu phải báo ngay cho Chủ đầu tư để tiến hành khắc phục, xử lý.

3.3.10. An toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ:

Nhà thầu có trách nhiệm tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước về an toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng nếu Nhà thầu để ra sự cố, gây thiệt hại về người và tài sản thì Nhà thầu phải chịu trách nhiệm trước Pháp luật và bồi thường cho Bên bị thiệt hại.

3.3.11. Hệ thống camera an ninh: vệ sinh đầu ghi hình, điều chỉnh kiểm tra góc quay, kiểm tra đường truyền cáp, phần mềm, phần cứng,...

3.4. Cơ sở thanh toán chi phí Quản lý vận hành:

3.4.1. Loại Hợp đồng: Theo đơn giá cố định.

3.4.2. Thành phần hồ sơ thanh toán:

- Biên bản nghiệm thu khối lượng thực hiện trong kỳ thanh toán có xác nhận giữa Chủ đầu tư và Nhà thầu;
- Bảng xác nhận giá trị khối lượng công việc hoàn thành, khối lượng điều chỉnh giảm so với Hợp đồng (nếu có);
- Đề nghị thanh toán của Nhà thầu, trong đó nêu rõ khối lượng đã hoàn thành và giá trị hoàn thành, giá trị giảm so với hợp đồng, giá trị đề nghị thanh toán trong kỳ thanh toán; Hóa đơn tài chính hợp lệ.

* Lưu ý:

- Việc nghiệm thu thanh toán khối lượng hoàn thành trong kỳ thanh toán sẽ được Chủ đầu tư tổ chức kiểm tra theo định kỳ hoặc đột xuất, nếu Nhà thầu không thực hiện một phần hay toàn bộ công việc nhằm đảm bảo chất lượng dịch vụ theo yêu cầu của Hợp đồng, Nhà thầu sẽ khác phục trong thời gian không quá 07 (bảy) ngày làm việc và gửi báo cáo xử lý các tồn tại cho Chủ đầu tư để Chủ đầu tư kiểm tra nghiệm thu lại. Trường hợp nếu quá thời gian trên, Chủ đầu tư sẽ không thanh toán toàn bộ chi phí khối lượng công việc hoàn thành tại kỳ thanh toán đó.

- Trong thời gian 02 (hai) kỳ kiểm tra, nghiệm thu thanh toán tại bất kỳ thời điểm nào trong thời gian thực hiện Hợp đồng, Nhà thầu vẫn tiếp tục không thực hiện một phần hay toàn bộ khối lượng công việc nhằm đảm bảo chất lượng dịch vụ theo yêu cầu Hợp đồng, hai bên sẽ tiến hành thanh lý Hợp đồng và Hợp đồng sẽ được Chủ đầu tư kết luận là không hoàn thành.

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:

- Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Chủ đầu tư có quyền tiến hành kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất để đánh giá chất lượng dịch vụ.

