

Chương V. YÊU CẦU VỀ KỸ THUẬT

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

- Tên gói thầu: Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà Trụ sở Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Khu vực 13.

- Tên dự toán: Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà Trụ sở Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Khu vực 13.

- Tên Chủ đầu tư: Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Khu vực 13

- Thời gian thực hiện hợp đồng: 24 tháng (730 ngày) kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực đến ngày hai bên ký biên bản nghiệm thu hoàn thành.

- Loại hợp đồng: Hợp đồng trọn gói.

- Nguồn vốn: Kinh phí khoán của Ngân hàng Nhà nước.

- Địa điểm: Số 398 đường Hùng Vương, phường Đạo Thạnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Quy mô gói thầu: Cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà Trụ sở Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Khu vực 13, quy mô một giai đoạn, một túi hồ sơ.

- Yêu cầu về cung cấp dịch vụ:

+ Dịch vụ quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật.

+ Dịch vụ bảo trì, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật: Cung cấp dịch vụ từ năm thứ 2.

+ Dịch vụ vệ sinh thường xuyên.

+ Dịch vụ thu gom và vận chuyển rác thải sinh hoạt.

+ Dịch vụ chăm sóc cảnh quan.

+ Dịch vụ phun diệt côn trùng.

II. Mục tiêu công việc

1. Giới thiệu chung về Trụ sở Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Khu vực 13

Thông tin chung về trụ sở: Trụ sở Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Khu vực 13 được xây dựng trên khu đất có diện tích 3.000 m², diện tích xây dựng 1.120 m², tổng diện tích sàn sử dụng 5.480 m², cụ thể:

Bộ phận		Khu vực công cộng (m ²)	Khu vực văn phòng, phòng họp, kho lưu trữ, hội trường, phòng chức năng, phòng ăn, phòng nghỉ... (m ²)	Diện tích sàn (m ²)
I	Nhà làm việc kiêm kho			
Tầng	Bán hầm	552	148	700
	1	397	353	750
	2	289	441	730
	3	289	441	730
	4	284	446	730
	5	348	382	730
	Tum	286	14	300
Tổng diện tích		2.445	2.225	4.670
II	Nhà công an bảo vệ + nhà công vụ			
Tầng	1	69	151	220
	2	69	151	220
	3	69	151	220
Tổng diện tích		207	453	660
III	Nhà để xe, Nhà bảo vệ 1 + 2			
Nhà để xe		115		115
Nhà bảo vệ 1			22	22
Nhà bảo vệ 2			13	13
Tổng diện tích				150
Tổng cộng (I + II + III)				5.480

Mô tả chức năng sử dụng của Trụ sở:

- Tòa nhà làm việc kiêm kho gồm 01 tầng hầm, 06 tầng nổi có chức năng như sau:

+ Tầng hầm được sử dụng làm gara xe ô tô, xe máy, phòng thường trực, phòng kho, phòng máy bơm PCCC, phòng kỹ thuật điện.

+ Tầng 1 bao gồm sảnh giao dịch, quầy giao dịch, phòng làm việc, kho nội bộ, phòng kỹ thuật.

+ Tầng 2 bao gồm văn phòng làm việc, phòng lãnh đạo, kho nội bộ, phòng tiếp dân.

+ Tầng 3 bao gồm phòng làm việc, phòng họp, kho nội bộ.

+ Tầng 4 bao gồm phòng lãnh đạo, phòng làm việc, kho lưu trữ, phòng họp.

+ Tầng 5 bao gồm hội trường, phòng tiếp khách, phòng truyền thống.

+ Tầng 6 (tầng mái) phòng kỹ thuật, khu vực đặt các thiết bị kỹ thuật.

- Tòa nhà công vụ gồm 03 tầng nổi có chức năng như sau:

+ Tầng 1 được bố trí làm nhà ăn cho CBNV và người lao động.

+ Tầng 2 và tầng 3 được sử dụng làm khu vực phòng công vụ (gồm tổng cộng 11 phòng: 04 phòng bố trí cho công an, 05 phòng tiêu chuẩn và 02 phòng VIP).

2. Giới thiệu chung về các hệ thống kỹ thuật Trụ sở Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Khu vực 13

Hệ thống giao thông nội bộ của Trụ sở gồm 02 cổng chính (cổng đường 6B và cổng đường Hùng Vương), 01 cổng phụ (hẻm nhà dân), 01 thang máy và 02 cầu thang bộ nối liên tục từ tầng hầm lên tầng tầng mái tòa nhà làm việc kiêm kho, 01 thang bộ là lối đi chính tại tòa nhà công vụ. Trụ sở khi đưa vào sử dụng sẽ vận hành đồng bộ tất cả các hệ thống kỹ thuật trọng yếu, bao gồm: các hệ thống kỹ thuật tại khu vực ngoại cảnh (trạm biến áp, máy phát điện dự phòng, cổng an ninh, hệ thống chiếu sáng), các hệ thống kỹ thuật tòa nhà làm việc kiêm kho (hệ thống điện, hệ thống chiếu sáng, hệ thống thang máy, hệ thống thông gió, hệ thống quạt hút khói, hệ thống điều hòa không khí, hệ thống PCCC, hệ thống bơm nước/thoát nước, hệ thống cửa cuốn tầng hầm, hệ thống camera, hệ thống chống đột nhập, hệ thống âm thanh công cộng, hệ thống chống sét), các hệ thống kỹ thuật tòa nhà công vụ (hệ thống điện, hệ thống chiếu sáng, hệ thống quạt hút khói, hệ thống điều hòa không khí, hệ thống PCCC).

2.1. Thông tin về hệ thống kỹ thuật chung khu vực ngoại cảnh

2.1.1. Trạm biến áp

Trụ sở được cấp nguồn điện từ một máy biến áp 3 pha của hãng THIBIDI với công suất 500kVA, lấy nguồn trung thế 22kV/0.4kV từ đường Hùng Vương, phường Đạo Thạnh, tỉnh Đồng Tháp. Máy biến áp này được lắp đặt trên một trụ thép chắc chắn, đặt ngay bên cạnh khu vực nhà để xe nhằm thuận tiện cho việc vận hành và bảo trì. Hệ thống điện tại trụ sở còn được trang bị thiết bị MCCB

tổng, loại 3 pha, có dòng định mức 800A (Model: TS 800N của LS), giúp bảo vệ và điều khiển nguồn điện chính cấp cho toàn bộ tòa nhà.

2.1.2. Máy phát điện dự phòng

Trụ sở được trang bị 01 máy phát điện hiệu HYUNDAI, model DHY250KSE, công suất 250kVA đảm bảo cấp điện liên tục cho toàn bộ tòa nhà trong trường hợp mất điện lưới. Hệ thống được tích hợp bộ chuyển nguồn tự động (ATS) với thời gian chuyển đổi sang nguồn máy phát không quá 45 giây.

2.1.3. Hệ thống cổng an ninh

Hai cổng chính vào trụ sở được trang bị cổng xếp inox MS 16.

2.1.4. Hệ thống chiếu sáng

Hệ thống chiếu sáng khu vực ngoại cảnh gồm:

- Đèn cây thông chiếu sáng sân vườn 0,6m
- Đèn cao áp chiếu sáng sân vườn cao 8 mét
- Đèn cây 05 bóng chiếu sáng sân vườn cao 4,5m.

2.2. Thông tin về hệ thống kỹ thuật tòa nhà làm việc kiêm kho

2.2.1. Hệ thống điện

Tòa nhà làm việc kiêm kho được cấp điện từ trạm biến áp đến tủ điện tổng đặt tại tầng hầm. Hệ thống điện bao gồm các tủ điện chính như sau:

- Tủ điện tổng tại tầng hầm với thiết bị chính là MCCB 4 pha 800A cho nguồn chính và MCCB 3 pha 350A cho tủ điện điều hòa không khí.

- Tủ ATS gồm các MCCB 3 pha 500A phục vụ chuyển đổi nguồn giữa tủ điện tổng, máy phát điện và tủ điện phụ.

- Tủ điện phân phối tầng hầm có MCCB 4 pha 500A cho nguồn chính, cùng các MCCB 3 pha với các dòng từ 40A đến 175A phân phối cho tủ điều hòa, trạm bơm, phòng máy, hệ thống chiếu sáng, báo cháy, nhà bảo vệ và nhà công vụ; đồng thời có các MCB 2 pha 32A cho một số nhánh nhỏ.

- Tủ điện tầng tại tầng hầm gồm MCCB 4 pha 350A cho nguồn chính và nhiều MCCB 3 pha với các dòng điện từ 40A đến 75A cấp điện cho các tủ điện nhỏ theo từng khu vực hoặc chức năng riêng biệt.

Toàn bộ thiết bị sử dụng MCCB và MCB của hãng LS, loại ABN và BKN với các mã số cụ thể cho từng thiết bị nhằm đảm bảo an toàn và khả năng điều khiển linh hoạt trong hệ thống điện tòa nhà.

2.2.2. Hệ thống chiếu sáng

Hệ thống chiếu sáng tòa nhà làm việc kiêm kho được bố trí đa dạng theo từng tầng với các loại đèn LED phù hợp nhằm đảm bảo ánh sáng hiệu quả và tiết kiệm điện năng. Tầng hầm sử dụng chủ yếu đèn máng tuýp LED và đèn ốp trần

LED công suất nhỏ. Các tầng trên từ tầng 1 đến tầng 5 được trang bị đèn LED Panel kích thước khác nhau, đèn downlight LED nhiều công suất, cùng đèn ốp trần LED để đáp ứng nhu cầu chiếu sáng văn phòng và kho bãi. Tầng 6 (tum mái) chỉ sử dụng đèn ốp trần LED công suất nhỏ. Sự phân bổ và đa dạng các loại đèn giúp tối ưu hóa ánh sáng cho từng khu vực chức năng của tòa nhà.

2.2.3. Hệ thống thang máy

Tòa nhà làm việc kiêm kho được trang bị 01 thang máy (loại có phòng máy) hiệu Mitsubishi có tải trọng nâng 900kg (13 người), vận tốc 1,75 mét/giây, 07 điểm dừng phục vụ cho CBNV và người lao động tại tòa nhà.

2.2.4. Hệ thống quạt thông gió

Hệ thống thông gió của tòa nhà làm việc kiêm kho được bố trí lắp đặt tại tầng hầm gồm 01 quạt cấp gió tươi, khu vực kho tiền tầng 1 được trang bị 02 thiết bị xử lý không khí và 03 quạt thải gió. Tại các tầng 1 đến tầng 5, mỗi tầng được lắp đặt 01 quạt hút vệ sinh và 01 quạt cấp gió tươi phục vụ thông gió cho khu vực vệ sinh và không gian làm việc. Tại tầng tum mái, bố trí 01 quạt cấp gió tươi cho hội trường tầng 5, bảo đảm cung cấp gió tươi và lưu thông không khí trong quá trình vận hành.

2.2.5. Hệ thống quạt hút khói

Hệ thống quạt hút khói được trang bị nhằm hút khói và thải khí nóng ra ngoài khi xảy ra sự cố cháy, đảm bảo an toàn cho người và tài sản, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho công tác thoát nạn và chữa cháy. Hệ thống quạt hút khói của tòa nhà làm việc kiêm kho được bố trí như sau: tại tầng hầm bố trí 01 quạt hút khói và 08 miệng hút khói; tại tầng tum mái lắp đặt 02 quạt hút khói hành lang, mỗi quạt phục vụ các tầng từ tầng 1 đến tầng 5, với 01 miệng hút khói tại mỗi tầng; tại phòng hội trường tầng 5 bố trí 01 quạt hút khói và 04 miệng hút khói.

2.2.6. Hệ thống điều hòa không khí

Hệ thống điều hòa không khí Panasonic được lắp đặt tại công trình gồm các dàn lạnh âm trần cassette đa hướng thổi hệ VRF bố trí đồng đều tại các tầng nhằm đảm bảo hiệu quả làm mát và thông gió cho toàn bộ tòa nhà. Cụ thể, tại tầng 1 được trang bị 09 dàn lạnh; tầng 2 có 13 dàn lạnh cùng 02 bộ điều hòa cục bộ loại treo tường phục vụ các khu vực riêng biệt; **tầng 3 có 12 dàn lạnh**; tầng 4 có 09 dàn lạnh và tầng 5 được lắp đặt 12 dàn lạnh. Toàn bộ các dàn lạnh được kết nối và vận hành đồng bộ trong hệ thống trung tâm VRF, đảm bảo khả năng điều chỉnh linh hoạt theo từng khu vực sử dụng.

Hệ thống dàn nóng được bố trí tập trung tại tầng tum mái của tòa nhà, gồm tổng cộng **12 dàn nóng** VRF Panasonic với các mức công suất khác nhau từ 10HP đến 24HP, đảm bảo cung cấp công suất làm lạnh và sưởi phù hợp cho toàn bộ hệ thống điều hòa trong công trình.

2.2.7. Hệ thống phòng cháy chữa cháy

a. Hệ thống báo cháy

Hệ thống phòng cháy chữa cháy tại tòa nhà được trang bị đầy đủ và hiện đại, bao gồm nhiều thành phần chính để đảm bảo an toàn tối ưu. Đầu tiên, hệ thống báo cháy tự động gồm một tủ trung tâm báo cháy QA-16 Horing cùng với hơn 200 thiết bị đầu báo khói, đầu báo nhiệt, nút nhấn khẩn cấp, đèn báo, chuông báo và các module giám sát, điều khiển thiết bị ngoại vi. Ngoài ra, hệ thống còn trang bị bộ báo động kết hợp không dây và có dây với 96 vùng không dây và 8 vùng có dây, có khả năng lưu trữ 100 bản ghi sự kiện báo động và cài đặt trước 8 số điện thoại để báo động nhanh chóng.

b. Hệ thống chữa cháy bằng nước

Hệ thống chữa cháy bằng nước được lắp đặt tại tầng hầm, bao gồm hai bơm điện công suất 75HP/55kW, một bơm bù áp loại ly tâm trục đứng 3HP/2.2KW, cùng bình tích áp dung tích 500 lít và áp lực 16 bar. Hệ thống còn có gần 420 đầu phun chữa cháy, được chia làm hai loại: đầu phun chữa cháy hướng lên và hướng xuống, đều có khả năng hoạt động hiệu quả ở nhiệt độ 68 độ C.

Ngoài ra, tòa nhà còn có các bình chữa cháy xách tay bằng bột loại 4kg, bình chữa cháy khí CO₂ loại 3kg bố trí phân tán tại các lối thoát nạn và những nơi cần thiết, đảm bảo đủ điều kiện để dập tắt các đám cháy ở giai đoạn đầu mới phát sinh, thích hợp với tất cả các nhóm cháy của tòa nhà.

c. Hệ thống chữa cháy bằng khí

Hệ thống chữa cháy bằng khí sử dụng tủ trung tâm điều khiển xả khí 2 vùng với khả năng kết nối nhiều đầu báo nhiệt và đầu báo khói, hoạt động trên nguồn điện 220V và ắc quy dự phòng 24V. Các bình chữa cháy khí HFC-227ea được bố trí hợp lý tại kho lưu trữ phát hành, kho nghiệp vụ phát hành, phòng máy chủ với số lượng và kích thước khác nhau, kèm theo các tủ điều khiển trang bị nút trì hoãn, nút kích hoạt xả khí thủ công, chuông, đèn chớp và còi báo động nhằm đảm bảo xử lý nhanh chóng trong trường hợp khẩn cấp.

d. Hệ thống đèn Exit, chiếu sáng sự cố

Hệ thống đèn Exit và đèn chiếu sáng sự cố tại tòa nhà được trang bị đầy đủ với các loại đèn Exit một mặt và hai mặt, tất cả đều có bộ nguồn dự trữ 2 giờ. Đồng thời, hệ thống còn bao gồm đèn chiếu sáng sự cố cũng được trang bị nguồn dự trữ tương tự, nhằm đảm bảo ánh sáng liên tục và an toàn trong các tình huống khẩn cấp như mất điện hoặc sự cố, hỗ trợ quá trình thoát hiểm hiệu quả.

2.2.8. Hệ thống bơm nước/thoát nước

a. Hệ thống bơm nước sinh hoạt

Nước sạch được cấp từ nguồn nước của thành phố vào bể chứa dự trữ đặt cạnh trạm bơm, tại đây nước sạch được bơm lên bồn nước đặt trên tầng tum mái toà nhà. Bơm nước sinh hoạt gồm 02 bơm nước sinh hoạt Pentax CABT 300 công suất 2,2KW/3,0HP đặt tại tầng hầm, chủng loại bơm họng súng, cột áp 65,6 - 40,2m và 02 bồn chứa nước sinh hoạt thể tích 5m³ đặt tại tầng tum mái.

b. Hệ thống thoát nước

- Tòa nhà có hồ thu gom nước và hệ thống bơm nước thoát sàn tại tầng hầm bằng cách sử dụng 02 bơm chìm Tsurumi Pump 50PN2.75-53, lưu lượng 0-0.35 m³/phút, cột áp cao nhất 13,7 m, công suất 0.75kW/380V/50Hz.

- Nước thoát từ các khu vệ sinh: nước thải chảy thẳng vào hệ thống đường ống thoát nước chính của tòa nhà và thoát vào bể phốt tại tầng hầm, được bơm lên ra hệ thống thoát nước ngoài nhà. Khu vực tầng hầm nước thải chảy thẳng vào bể phốt tầng hầm chung với nước vệ sinh các tầng.

2.2.9. Hệ thống cửa cuốn tầng hầm

Tầng hầm của tòa nhà làm việc kiêm kho gồm 02 lối lên xuống, được bố trí và lắp đặt 02 hệ thống cửa cuốn AUSTDOOR tương ứng với 02 lối lên xuống tầng hầm.

2.2.10. Hệ thống camera (không bàn giao cho đơn vị quản lý vận hành)

Hệ thống camera tại tòa nhà được bố trí trên các tầng với các loại camera IP hồng ngoại và camera Dome cố định, cùng các thiết bị hỗ trợ như đầu ghi hình mạng, ổ cứng lưu trữ, màn hình quan sát, UPS và switch PoE. Camera được phân bố hợp lý nhằm đảm bảo giám sát toàn diện cho toàn bộ khu vực trong tòa nhà, với khả năng lưu trữ trên 150 ngày, đáp ứng tốt yêu cầu an ninh và quản lý.

2.2.11. Hệ thống chống đột nhập (không bàn giao cho đơn vị quản lý vận hành)

Hệ thống chống đột nhập tại tầng 1 tòa nhà làm việc kiêm kho được trang bị đầy đủ với tủ báo động trung tâm và bàn lập trình báo động.

Hệ thống bao gồm các cảm biến hồng ngoại gắn tường, cảm biến chấn động có bán kính phát hiện 5m, nút nhấn báo động khẩn cấp, công tắc từ báo động cùng với còi và đèn báo động nhằm đảm bảo khả năng phát hiện và cảnh báo nhanh chóng trong trường hợp có sự cố xâm nhập trái phép, góp phần tăng cường an ninh cho khu vực này.

2.2.12. Hệ thống âm thanh công cộng

Hệ thống âm thanh công cộng của tòa nhà bao gồm các thiết bị chính như bộ phát tín nhấn khẩn cấp, bộ giao tiếp micro chọn vùng, bộ mixer tiền khuếch đại, bộ cấp nguồn 24V, tăng âm 480W, bộ đầu nói 10 vùng, micro điều khiển từ xa và đầu phát nhạc nền hỗ trợ USB, SD, FM.

Hệ thống sử dụng hai loại loa chính là loa lắp trần công suất 6W và loa hộp gắn tường công suất 6W. Loa được bố trí hợp lý trên các tầng, trong đó loa trần tập trung nhiều ở các tầng chính từ hầm đến tầng 5, còn loa hộp gắn tường phân bố ở các tầng và cả tầng mái, nhằm đảm bảo phát thanh và thông báo rõ ràng, hiệu quả trên toàn bộ khu vực của tòa nhà.

2.2.13. Hệ thống chống sét

Công trình được bảo vệ chống sét bằng đầu kim thu sét loại phản xạ sớm với bán kính bảo vệ 57m (cấp 3, chiều cao 5m). Chỉ cần sử dụng một kim thu duy nhất để bảo vệ toàn bộ khối nhà khối sét đánh thẳng. Dây dẫn sét sử dụng dây đồng bện tiết diện 70mm², kết nối kim thu với hệ thống nối đất thông qua hai dây xuống.

Hệ thống nối đất gồm dây đồng dẹt và 4 cọc tiếp địa thép mạ đồng đường kính 16mm, dài 2,4m mỗi cọc, đảm bảo điện trở nối đất $\leq 10\Omega$. Trong trường hợp điện trở suất đất cao, khó đảm bảo được giá trị điện trở nêu trên thì có thể sử dụng hóa chất giảm điện trở hoặc tăng số lượng cọc tiếp địa để đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

2.3. Thông tin về hệ thống kỹ thuật nhà công vụ

2.3.1. Hệ thống điện

Nhà công vụ được cấp điện từ tủ điện tổng đặt tại tầng hầm của tòa nhà làm việc kiêm kho. Hệ thống tủ điện tại các tầng được bố trí cụ thể như sau:

- Tại tầng 1, tủ điện chính sử dụng MCCB 3 pha 100A làm nguồn chính, kèm theo các MCCB 3 pha 50A cho các tủ phụ, cùng nhiều MCB và CB công suất nhỏ phục vụ chiếu sáng, điện nhà xe, nhà ăn và các khu vực riêng biệt.

- Tầng 2 và tầng 3 có tủ điện chính với MCCB 3 pha 50A, các MCB 2 pha 32A được sử dụng cho nhiều nhánh chiếu sáng và các thiết bị điện gia dụng trong phòng công vụ.

Toàn bộ thiết bị bảo vệ và phân phối điện đều sử dụng MCCB, MCB và CB của hãng LS với các mã thiết bị phù hợp nhằm đảm bảo an toàn, ổn định và dễ dàng quản lý hệ thống điện trong tòa nhà công vụ.

2.3.2. Hệ thống chiếu sáng

Hệ thống chiếu sáng tại khu vực nhà ăn, hành lang, cầu thang bộ và bên trong các phòng công vụ được bố trí hợp lý theo từng tầng. Tầng 1 sử dụng chủ yếu đèn Led Panel kích thước 600x600mm công suất 40W và đèn ốp trần Led D220 công suất 18W để đảm bảo ánh sáng đồng đều. Tầng 2 và tầng 3 được trang bị đèn ốp trần Led D220 cùng với đèn tuýp Led bán nguyệt công suất 40W, giúp cung cấp ánh sáng hiệu quả và tiết kiệm năng lượng cho các khu vực này.

2.3.3. Hệ thống quạt hút khói

Hệ thống gồm 01 quạt tăng áp được lắp đặt tại khu vực cầu thang bộ giữa nhà công vụ. Tại mỗi tầng bố trí 01 miệng cấp gió kích thước 500x500 mm để cấp gió tăng áp cho buồng thang trong trường hợp xảy ra sự cố cháy.

2.3.4. Hệ thống điều hòa không khí

Nhà công vụ được trang bị 14 máy điều hòa cục bộ loại treo tường, hiệu Panasonic, có công suất từ 18.000 BTU đến 24.000 BTU, lắp đặt tại các khu vực nhà ăn tầng 1, phòng công vụ và phòng nghỉ công an.

2.3.5. Hệ thống phòng cháy chữa cháy

Hệ thống báo cháy được lắp đặt tại tòa nhà làm việc kiêm kho. Khi có cháy xảy ra, đầu báo cháy được lắp đặt tại nhà công vụ sẽ cảm nhận được sự cháy nhờ nhiệt độ, khói sinh ra từ đám cháy và chuyển tín hiệu báo cháy về tủ trung tâm thông qua hệ thống dây và cáp tín hiệu tiếp nhận, sau đó phát tín hiệu báo động bằng âm thanh và hiển thị khu vực có cháy.

Tòa nhà công vụ được lắp đặt các thiết bị báo cháy và chữa cháy tại nhà ăn, hành lang, cầu thang bộ và phòng công vụ, bao gồm đầu báo cháy khói, đầu báo cháy nhiệt, nhấn khẩn, đèn báo cháy, chuông báo cháy, module giám sát, module điều khiển thiết bị ngoại vi, đầu phun chữa cháy, đèn Exit một mặt và đèn chiếu sáng sự cố có nguồn dự trữ 2 giờ.

3. Mục tiêu công việc

Với mục tiêu xây dựng chất lượng tòa nhà văn phòng hạng A và mang lại môi trường làm việc tốt nhất cho CBNV đòi hỏi đơn vị cung cấp dịch vụ có kinh nghiệm, uy tín trong lĩnh vực quản lý vận hành tòa nhà với các mục tiêu cụ thể như sau:

- Đảm bảo tính ổn định và liên tục trong hoạt động, vận hành tòa nhà.
- 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.
- Làm hài lòng tối đa các đối tượng sử dụng dịch vụ tại tòa nhà, tạo ra quy tắc ứng xử chung thống nhất giữa các bên liên quan có quan hệ tại tòa nhà.
- Xây dựng các quy trình để quản lý và vận hành tòa nhà và các chỉ dẫn về sử dụng các thiết bị công cộng như: thang máy, PCCC, hệ thống điện...
- Định kỳ hàng tháng, hàng quý lập, nộp báo cáo về công tác quản lý và vận hành tòa nhà cho bộ phận liên quan.
- Tổ chức, điều hành các hoạt động hành chính, thực hiện tốt các dịch vụ tổ chức sự kiện, đón khách và tiếp khách diễn ra tại Tòa nhà.

- Thực hiện kế hoạch chiến lược, chính sách và các sáng kiến.
- Quan hệ cơ quan công quyền, công chúng, nhân sự.

III. Yêu cầu kỹ thuật của gói thầu:

Nhà thầu có trách nhiệm khảo sát hiện trường và nghiên cứu đầy đủ các hồ sơ, tài liệu liên quan đến tòa nhà nhằm nắm bắt đặc điểm công trình, hiện trạng các hệ thống kỹ thuật, cũng như mối liên hệ của tòa nhà với các không gian hạ tầng kỹ thuật – xã hội xung quanh. Trên cơ sở đó, Nhà thầu phải đề xuất các giải pháp phù hợp để đảm bảo công tác quản lý vận hành tòa nhà được thực hiện một cách toàn diện, an toàn và hiệu quả.

Căn cứ vào các yêu cầu kỹ thuật của gói thầu, nhà thầu đề xuất phương án cung cấp dịch vụ cụ thể trong suốt thời hạn hợp đồng 24 tháng, bao gồm nhưng không giới hạn ở các nội dung sau:

- Dịch vụ quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật: đảm bảo toàn bộ các hệ thống kỹ thuật Trụ sở Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Khu vực 13 vận hành liên tục, an toàn và hiệu quả, xây dựng và thực hiện đồng bộ các quy trình vận hành, kiểm soát chặt chẽ chất lượng, xử lý kịp thời các sự cố phát sinh liên quan đến hệ thống kỹ thuật.

- Dịch vụ bảo trì, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật: thực hiện công tác bảo trì, bảo dưỡng định kỳ các hệ thống kỹ thuật trong tòa nhà nhằm duy trì và nâng cao hiệu suất hoạt động của hệ thống.

- Dịch vụ vệ sinh thường xuyên: duy trì vệ sinh sạch sẽ và gọn gàng tại các khu vực công cộng, các phòng làm việc và phòng lưu trú nhà công vụ.

- Dịch vụ thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt: Thu gom, phân loại và vận chuyển rác thải đúng tần suất, không để tồn đọng, đảm bảo vệ sinh sạch sẽ khu vực Trụ sở.

- Dịch vụ chăm sóc cảnh quan: chăm sóc và duy trì cảnh quan xanh, sạch, đẹp trong khuôn viên Trụ sở.

- Dịch vụ phun diệt côn trùng: Kiểm soát và tiêu diệt hiệu quả côn trùng, chuột gây hại, bảo đảm môi trường làm việc và sinh hoạt an toàn, sạch sẽ.

1. Dịch vụ quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật

1.1. Yêu cầu chung

- Đảm bảo vận hành thường xuyên các hệ thống kỹ thuật của tòa nhà theo đúng quy trình kỹ thuật kể cả các ngày nghỉ, Lễ, Tết.

- Đảm bảo các hệ thống hoạt động an toàn, ổn định

- Kiểm tra hoạt động của các hệ thống kỹ thuật đúng theo yêu cầu, đảm bảo các hệ thống hoạt động ổn định, an toàn.

- Ghi chép nhật ký công việc hàng ngày, lập hồ sơ theo dõi hệ thống và lập báo cáo định kỳ theo quy định.

- Tổ chức vệ sinh thiết bị định kỳ, đột xuất theo yêu cầu, theo quy định cụ thể của từng hệ thống, thiết bị.

- Tiếp nhận xử lý thông tin về các hư hỏng, sự cố hệ thống thiết bị kỹ thuật.

- Sửa chữa, xử lý các lỗi, sự cố nhỏ của hệ thống thiết bị, thay thế bóng đèn, chấn lưu, công tắc, ổ cắm, aptomat tủ điện tầng... Các vật tư, thiết bị thay thế này do Chủ đầu tư chi trả.

- Thực hiện đóng tắt đèn chiếu sáng, điều hòa nhiệt độ hàng ngày theo kế hoạch, kiểm soát đóng mở các hệ thống cấp điện, nước, điều hòa, đảm bảo hoạt động thường xuyên, đột xuất và tiết kiệm năng lượng sử dụng.

- Trực vận hành thiết bị tại các phòng họp, hội trường, phối hợp/trực vận hành thiết bị khi có các hội nghị đột xuất.

- Có nhiệm vụ theo dõi, kiểm tra vận hành hệ thống PCCC để đảm bảo quy định, chủ động phối hợp với đội PCCC của Chủ đầu tư để xử lý khi có sự cố xảy ra.

- Chịu trách nhiệm về tài sản, thiết bị được giao quản lý, vận hành. Bồi thường thiệt hại nếu xảy ra sự cố do lỗi vận hành không đúng quy trình, quy định.

- Đề xuất các giải pháp đảm bảo vận hành các hệ thống an toàn, ổn định, tiết kiệm.

- Phối hợp với Chủ đầu tư quản lý, giám sát việc thực hiện các hợp đồng bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa thay thế thiết bị vật tư đối với hệ thống kỹ thuật.

- Phối hợp với các đơn vị cung cấp, lắp đặt, bảo hành sửa chữa, hiệu chỉnh thiết bị, hệ thống vận hành an toàn, hiệu quả đúng quy trình kỹ thuật.

- Thực hiện các công tác phòng ngừa rủi ro cho toàn bộ hệ thống.

1.2. Phương án chi tiết vận hành các hệ thống, thiết bị kỹ thuật

- Xây dựng quy trình vận hành hệ thống kỹ thuật tòa nhà

- Xây dựng hướng dẫn vận hành đối với mỗi hệ thống kỹ thuật tòa nhà theo đúng hướng dẫn của nhà cung cấp, lắp đặt thiết bị.

- Xây dựng phương án phòng ngừa rủi ro cho toàn bộ hệ thống.

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

- Xây dựng mẫu báo cáo tình trạng hoạt động của hệ thống.

- Xây dựng quy trình sửa chữa nhỏ các hệ thống kỹ thuật

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

1.3. Bổ trí nhân sự

- Có bảng phân công ca trực hợp lý, khoa học đảm bảo luôn có cán bộ chuyên môn phụ trách các hệ thống kỹ thuật của tòa nhà đảm bảo trong, ngoài giờ hành chính, ngày nghỉ, Lễ, Tết.

- Nhà thầu bố trí số lượng nhân viên kỹ thuật có đủ năng lực, kinh nghiệm để vận hành hệ thống kỹ thuật tại các tòa nhà. Số lượng tối thiểu cụ thể như sau: 01 kỹ sư trưởng, 01 trưởng ca kỹ thuật và 02 nhân viên kỹ thuật.

1.4. Phương án phòng chống lũ lụt và an toàn phòng cháy chữa cháy cho tòa nhà

- Đề xuất phương án phòng chống lũ lụt bão, PCCC tòa nhà theo quy định.

- Vận hành phát hiện hư hỏng hệ thống PCCC, quản lý hồ sơ công tác PCCC.

- Nhà thầu có chức năng vận hành hệ thống kỹ thuật tòa nhà và vận hành hệ thống phòng cháy chữa cháy. Tài liệu chứng minh: Bản chụp công chứng/chứng thực đăng ký kinh doanh và giấy xác nhận ngành nghề đăng ký kinh doanh.

2. Dịch vụ bảo trì, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật

Trong năm hợp đồng đầu tiên, các hệ thống kỹ thuật còn thời hạn bảo hành của nhà sản xuất và nhà cung cấp, lắp đặt nên chưa phát sinh hạng mục bảo trì, bảo dưỡng này.

Từ năm hợp đồng thứ hai, các hệ thống kỹ thuật sẽ được thực hiện bảo trì, bảo dưỡng đầy đủ. Do đó, nhà thầu xây dựng phương án thực hiện bảo trì, bảo dưỡng theo các yêu cầu cụ thể như sau:

- Xây dựng quy trình bảo trì, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật tòa nhà.

- Xây dựng kế hoạch bảo trì, bảo dưỡng các hệ thống kỹ thuật tòa nhà.

- Xây dựng chi tiết nội dung công việc và tần suất bảo trì, bảo dưỡng từng hệ thống kỹ thuật, bao gồm hệ thống kỹ thuật chung tại khu vực ngoại cảnh, hệ thống kỹ thuật tòa nhà làm việc kiêm kho, hệ thống kỹ thuật nhà công vụ.

Đối với việc thực hiện công tác bảo trì, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật của tòa nhà, đặc biệt là các hệ thống liên quan đến khu vực kho tiền của tòa nhà làm việc kiêm kho (như hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống camera, hệ thống chống đột nhập), Nhà thầu phải tổ chức thực hiện bảo trì, bảo dưỡng dưới sự giám sát của Chủ đầu tư. Theo đó, Nhà thầu phải có chức năng bảo trì, bảo dưỡng các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; đồng thời phải có chức năng bảo trì, bảo dưỡng hệ thống phòng cháy chữa cháy và chức năng giám sát hoặc giám sát từ xa các hệ thống báo động an toàn điện tử, như báo trộm, báo cháy, bao gồm cả việc bảo dưỡng. Tài liệu chứng minh: Bản chụp công chứng/chứng thực đăng ký kinh doanh và giấy xác nhận ngành nghề đăng ký kinh doanh.

3. Dịch vụ vệ sinh thường xuyên

3.1. Yêu cầu chung

Vệ sinh các khu vực đảm bảo đúng quy trình, chất lượng vệ sinh các khu vực công cộng đảm bảo cửa kính sạch, không vết bụi, sàn sạch không dấu giày, bàn ghế sofa không bụi bẩn, thang máy sạch không vết bẩn, dấu vân tay, thùng rác sạch, không bị bám mùi... Khu vực sảnh, hành lang lát đá phải được làm sạch sàn đá. Khu vực vệ sinh bề mặt sứ, thép không gỉ phải không còn vết bẩn, mảng bám, gương kính sạch, không bám dấu vân tay, lòng bồn khô ráo không bám chất thải, nước tiểu, sàn khô ráo không có mùi hôi... Vệ sinh tường, trần và các vách ngăn tường, gờ tường, chân tường và trần đảm bảo không mạng nhện, bám bụi. Các bảng, biển, bảng điện không bụi, không vết bẩn lâu ngày bám bẩn...

Yêu cầu vệ sinh trong các phòng Lãnh đạo, phòng làm việc: cửa ra vào sạch không vết bẩn, cửa sổ các khe cửa, kính không dấu vết bụi; sàn văn phòng không còn rác, bụi, tóc, vết bẩn, cốc chén sạch sẽ, không dính dầu mỡ. Đảm bảo các tài liệu và vật dụng cá nhân còn nguyên vẹn...

Khu vực buồng phòng nhà công vụ: cửa ra vào sạch không vết bẩn, sàn nhà không còn rác, bụi, tóc, bàn ghế không còn vết bụi bẩn, cốc chén khô, sạch sẽ, không dính dầu mỡ, các thiết bị đồ gỗ trong phòng phải sạch sẽ không có bụi, dra giường phải trắng, sạch sẽ không có nếp nhăn (chi phí giặt, là chần, drap, áo gối do nhà thầu chi trả).

Đảm bảo vệ sinh làm sạch thường xuyên toàn bộ diện tích khu vực công cộng của tòa nhà làm việc kiêm kho, khu vực bên trong văn phòng làm việc, khu vực nhà công vụ.

3.2. Phương án cung cấp dịch vụ vệ sinh thường xuyên

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

- Trình bày phương án chi tiết, tần suất vệ sinh, quy trình vệ sinh thường xuyên tại tòa nhà.

- Các khu vực vệ sinh

+ Khu vực công cộng và các phòng làm việc: Khu vực ngoại cảnh; tầng hầm; sảnh chính tầng 1; các phòng Lãnh đạo, phòng làm việc, phòng họp, kho lưu trữ, hội trường tầng 1 đến tầng 5; khu vực thang máy; các nhà vệ sinh nam, nữ; khu thang bộ/thang thoát hiểm; các hành lang chung; khu vực tập kết rác thải.

- Khu vực nhà công vụ: Hành lang từ tầng 1 đến tầng 3, nhà ăn chung, bên trong buồng phòng công vụ.

Ghi chú: Các công việc gồm mài bóng sàn đá sảnh tầng 1, giặt thảm, giặt ghế, đánh sàn trong văn phòng các tầng, lau tường và kính vị trí cao trên 4m bên trong

tòa nhà sẽ được thực hiện theo yêu cầu của Chủ đầu tư và là chi phí phát sinh ngoài giá trị gói thầu.

3.3. Bố trí nhân sự và thời gian làm việc

- Thứ 2 - thứ 6: Đảm bảo thời gian làm việc theo quy định và phối hợp xử lý khi có yêu cầu của Chủ đầu tư.

- Đối với thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ, Lễ, Tết: Tùy công việc sắp xếp hợp lý.

- Phân công số lượng nhân sự tại các vị trí làm việc hợp lý, khoa học.

- Nhà thầu bố trí số lượng nhân sự vệ sinh có đủ năng lực, kinh nghiệm để đáp ứng yêu cầu của Chủ đầu tư. Số lượng tối thiểu: 05 nhân viên vệ sinh.

3.4. Máy móc, thiết bị phục vụ công tác vệ sinh

- 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/đánh sàn	1
2	Máy hút khô ướt	1
3	Máy hút bụi	1
4	Máy phun rửa áp lực	1

3.5. Hóa chất vệ sinh

- 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	Số lượng
1	Hóa chất lau sàn	Theo nhu cầu công việc

STT	Tên hóa chất	Số lượng
2	Hóa chất lau kính	Theo nhu cầu công việc
3	Hóa chất tẩy rửa bồn cầu	Theo nhu cầu công việc
4	Hóa chất tẩy rửa đa năng	Theo nhu cầu công việc
5	Nước rửa tay	Theo nhu cầu công việc
6	Nước rửa chén	Theo nhu cầu công việc

3.6. Cung cấp vật tư tiêu hao:

Lập kế hoạch cung cấp vật tư tiêu hao đáp ứng nhu cầu sử dụng của CBCNV tại tòa nhà theo yêu cầu sau:

- Giấy vệ sinh cuộn nhỏ, giấy lau tay trong nhà vệ sinh phải đảm bảo, mềm, mịn, dai, màu trắng như loại Silkwell, Pulppy, E'mos hoặc tương đương.
- Dung dịch rửa tay trong nhà vệ sinh đảm bảo diệt khuẩn, mềm da tay như dung dịch rửa tay Dr.Clean, Aqua vera, Lifebuoy.. 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.
- Nhà thầu cam kết cung cấp đầy đủ số lượng vật tư tiêu hao vệ sinh, đảm bảo chất lượng theo yêu cầu.

Ghi chú: Nhà thầu chi trả toàn bộ chi phí vật tư tiêu hao (giấy vệ sinh cuộn nhỏ, giấy lau tay, túi nilong đựng rác, nước rửa tay) phục vụ công tác vệ sinh.

3.7. Phương án vệ sinh kính mặt ngoài tòa nhà, vệ sinh bể phốt định kỳ hàng năm

Nhà thầu xây dựng phương án thực hiện vệ sinh kính mặt ngoài toà nhà và vệ sinh bể phốt định kỳ 01 năm/lần.

4. Dịch vụ thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt

4.1. Yêu cầu chung

- Toàn bộ rác thải sinh hoạt được thu gom, vận chuyển xử lý hằng ngày, không tồn đọng rác thải gây ảnh hưởng vệ sinh môi trường và sức khỏe CBCNV làm việc tại tòa nhà.

4.2. Phương án cung cấp dịch vụ thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt

- Lập phương án, tần suất (01 lần/ngày) kiểm soát và xử lý rác thải sinh hoạt hằng ngày.

- Xây dựng quy trình thu gom rác, phân loại theo quy định tại nguồn và vận chuyển rác thải sinh hoạt mang đi xử lý theo đúng quy định về vệ sinh an toàn

môi trường. Vận chuyển rác hàng ngày đảm bảo không tồn đọng rác thải tại tòa nhà.

5. Dịch vụ chăm sóc cảnh quan

5.1. Yêu cầu chung

- Đảm bảo cây xanh phát triển tốt, đồng đều, không sâu bệnh: Toàn bộ cây xanh, thảm cỏ, cây chậu... trong khuôn viên và bên trong tòa nhà phải được chăm sóc thường xuyên, đúng kỹ thuật. Cây phải phát triển khỏe mạnh, không bị vàng lá, khô héo, dập gãy hoặc xuất hiện sâu bệnh hại.

- Cảnh quan luôn sạch sẽ, gọn gàng, mỹ quan: Cảnh quan xanh trong khuôn viên phải luôn duy trì tình trạng sạch đẹp, không để tồn đọng lá rụng, rác thải hoặc cỏ dại phát triển. Cây trang trí, thảm cỏ được cắt đều, không loang lổ, không có vết cháy hoặc hư hỏng.

- Bố trí nhân sự phù hợp, làm việc chuyên nghiệp: Nhân viên chăm sóc cây xanh phải mặc đồng phục, có bảng tên, làm việc đúng giờ và đúng khu vực.

- Đáp ứng yêu cầu phát sinh hoặc thay đổi cảnh quan: Trong trường hợp cần thay thế cây, cải tạo tiểu cảnh, điều chỉnh bố trí cây xanh phục vụ sự kiện, tiếp đón Lãnh đạo..., nhà thầu chủ động đề xuất phương án thực hiện, phối hợp linh hoạt CBNV phụ trách của Chủ đầu tư hoàn thành trong thời gian sớm nhất.

- Không làm ảnh hưởng đến hoạt động chung của cơ quan: Quá trình thực hiện công việc phải tuân thủ thời gian quy định, không gây tiếng ồn lớn, vương vãi đất cát, rác thải hoặc mùi thuốc bảo vệ thực vật ảnh hưởng đến môi trường làm việc của CBNV, người lao động tại trụ sở.

- Báo cáo định kỳ: Báo cáo kết quả định kỳ hàng tuần, hàng tháng (kèm hình ảnh nếu cần), trong đó nêu rõ tình trạng cây, các vấn đề phát sinh, hướng xử lý hoặc đề xuất thay thế (nếu có).

Phạm vi công việc:

+ Tưới nước: mùa nắng (tưới 1-2 lần/ngày) - mùa mưa (tưới 1 ngày/lần) đảm bảo nước vừa đủ cho cây phát triển tốt.

+ Cây xanh (cây lớn, cây trung bình): Cắt cành, mé nhánh tạo độ quang, đảm bảo tính thẩm mỹ cũng như đảm bảo an toàn khi mưa bão và thực hiện chống cây khi cần thiết, tránh gãy đổ cây.

+ Thảm cỏ: cắt cỏ định kỳ, đảm bảo tính thẩm mỹ toàn cảnh quan.

+ Cắt tỉa cành, nhánh cho cây nhỏ, cây bụi.

+ Tưới nước, bón phân, nhặt lá rụng định kỳ và thường xuyên cho chậu cây trang trí bên trong tòa nhà.

+ Kiểm soát và cắt cỏ dại, cỏ mọc sân đường nội bộ.

+ Thực hiện các công việc định kỳ như: bón phân, kiểm tra và xử lý sâu bệnh, tưới nước, nhổ cỏ dại, nhặt lá.

+ Phun thuốc diệt và phòng trừ sâu bệnh theo định kỳ và bất thường khi phát hiện có sâu bệnh.

+ Thu gom và đổ rác cây xanh đúng nơi quy định.

5.2. Phương án cung cấp dịch vụ chăm sóc cảnh quan

- Nhà thầu xây dựng phương án, tần suất chăm sóc cây xanh phù hợp với hiện trạng tại Trụ sở.

- Lập danh mục hóa chất, phân bón và công cụ, dụng cụ sử dụng phù hợp cho công tác chăm sóc cây xanh tại Trụ sở.

5.3. Bố trí nhân sự và thời gian làm việc

- Thời gian làm việc từ thứ Hai đến thứ Sáu hàng tuần, thời gian làm việc từ 7h00 đến 11h00 hàng ngày. Số lượng người tối thiểu: 01 người.

6. Dịch vụ phun diệt côn trùng

6.1. Yêu cầu chung

- Tần suất xử lý mỗi một 6 tháng/lần.

- Tần suất xử lý côn trùng, chuột gây hại định kỳ 1 tháng/lần.

- Yêu cầu diệt, kiểm soát côn trùng hạn chế tối thiểu côn trùng bay vào tòa nhà như muỗi, gián, kiến và xử lý ngay tối đa trong vòng 24 tiếng khi có phát sinh yêu cầu.

- Diệt và kiểm soát chống chuột ngay lập tức, xử lý tối đa trong vòng 8 tiếng khi phát sinh mùi do chuột chết hay phát hiện xác chuột chết, đảm bảo không gây hại cho môi trường.

6.2. Phương án cung cấp dịch vụ phun diệt côn trùng

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

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

- Xây dựng danh mục hóa chất sử dụng cụ thể, chi tiết xử lý chuột và côn trùng gây hại, mỗi một 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.

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

1. Xây dựng và trình bày mô hình quản lý tòa nhà; xây dựng mô hình trao đổi thông tin liên lạc, báo cáo giữa Ban quản lý tòa nhà, Chủ đầu tư và Nhà thầu trong quá trình phối hợp quản lý, vận hành tòa nhà

- Nhà thầu 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.

- Nhà thầu 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.

Bố trí nhân sự và thời gian làm việc:

- Giám đốc Ban quản lý tòa nhà: 01 người.

- Nhân viên hành chính văn phòng kiêm Giám sát dịch vụ: 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.

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

- Sử dụng tiêu chuẩn thực hành tốt 5S trong lĩnh vực: quản lý, vận hành tòa nhà; quản lý, vận hành các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; bảo trì, bảo dưỡng các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; vệ sinh/làm sạch; chăm sóc cảnh quan/cây xanh; diệt côn trùng.

- Sử dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 trong các lĩnh vực: quản lý, vận hành tòa nhà; quản lý, vận hành các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; bảo trì, bảo dưỡng các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; vệ sinh/làm sạch; chăm sóc cảnh quan/cây xanh; 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 tòa nhà; quản lý, vận hành các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; bảo trì, bảo dưỡng các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; vệ sinh/làm sạch; chăm sóc cảnh quan/cây xanh; 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 tòa nhà; quản lý, vận hành các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; bảo trì, bảo dưỡng các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; vệ sinh/làm sạch; chăm sóc cảnh quan/cây xanh; diệt côn trùng.

- 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.

V. 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.*