



Số: 39/2023/BBH/BQTS/NK02

Hà Nội, ngày 31 tháng 8 năm 2023

BIÊN BẢN HỌP BAN QUẢN TRỊ

- Thời gian họp:** Vào lúc 20:30
- Địa điểm:** Phòng sinh hoạt cộng đồng Tòa S4

I. THÀNH PHẦN THAM DỰ:

*** Ban Quản trị:**

- | | |
|-------------------------|---|
| 1 Bà Phùng Thị An Trinh | Trưởng ban (S2) – Chủ trì cuộc họp |
| 2 Ông Lê Trung Kiên | Phó ban (S3) – vắng mặt |
| 3 Ông Hà Đăng Sáng | Phó ban (CĐT) – vắng mặt |
| 4 Bà Đậu Thị Thùy Hương | Thành viên (S1) |
| 5 Bà Trần Thị Hồng Hạnh | Thành viên (S1) – Thư ký |
| 6 Ông Trịnh Quang Vũ | Thành viên (S1) – Ủy quyền bà Hương |
| 7 Bà Đoàn Thị Quỳnh | Thành viên (S2) – Ủy quyền bà An Trinh |
| 8 Ông Nguyễn Kim Trọng | Thành viên (S3) – vắng mặt |
| 9 Bà Phạm Thị Dung | Thành viên (S3) – Ủy quyền bà Hương |
| 1 Ông Đoàn Thế Điệp | Thành viên (S4) |
| 1 Bà Vũ Thu Nga | Thành viên (S4) |
| 1 Ông Đào Ngọc Anh | Thành viên (S5) – ủy quyền cho ông Tuyên |
| 1 Ông Nguyễn Đình Tám | Thành viên (S5) – ủy quyền cho ông Ngọc Anh |
| 1 Ông Vũ Văn Tuyên | Thành viên (S5) |

*** Nhà thầu thang máy Kone**

- | | |
|--------------------|---|
| 1. Bà Vũ Tùng Chi | Dịch vụ khách hàng |
| 1 Ông Vũ Hải Hưng | Kỹ thuật quản lý trực tiếp – giám sát bảo trì |
| 1 Ông Hồ Xuân Tùng | Kỹ thuật viên chính |

*** Ban Kiểm soát:**

- | | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| 1. Ông Bùi Ngọc Long | Trưởng ban – ủy quyền cho ông Thành |
| 1 Ông Nguyễn Thành Vinh | Phó ban – ủy quyền cho ông Thành |
| 2 Bà Quách Lan Hương | Thành viên – ủy quyền cho ông Thành |
| 2 Ông Nguyễn Văn Thành | Thành viên |
| 2 Ông Nguyễn Xuân Thành | Thành viên – ủy quyền cho ông Thành |

*** Cư dân tham dự:**

- 2.
- 2.
- 2.

II. NỘI DUNG THẢO LUẬN

1. Tòa S2 - Sự cố thang rơi tự do:

- **Vấn đề:**

- Cư dân S2 phản ánh thang rơi tự do tại thang P1 từ tầng 12 xuống tầng 4.
- Phản hồi kỹ thuật: Thang P1 đi từ tầng 20 xuống đến tầng 11 thì bị lỗi nguồn điện và thang lùi lại tầng 12 sau đó thang đã xuống tiếp tầng 4.

- **Nguyên nhân:**

- **Mã lỗi: 130-5000-20 tương đương với mất nguồn động lực và nguồn vào contactor.** Điện lỗi cấp từ điện tại phòng máy → chất lượng điện cấp của tòa nhà vào phòng máy bị nháy. Lỗi từ sự cố điện tại điểm này và xuất hiện đồng thời tại cả thang P1 và P4. Đây là tính năng an toàn của thang khi gặp sự cố điện và sau khi có điện ổn định lại thang tiếp tục di chuyển đến tầng 4 đón khách và xuống tầng 1 bình thường.
- Khi thang máy đứng yên thì điện sẽ không cấp cho biến tần và máy kéo để bảo vệ tuổi thọ của thang. Tuy nhiên, khi sự cấp điện không đồng đều và lệch pha dẫn tới hệ thống điều khiển của thang ghi nhận không đồng đều. KONE tiếp tục kiểm tra thì tại thời điểm đó thang P4 vừa khởi động cũng bị lỗi tương tự. Các thang P2;P3;P5 chưa khởi động nên chưa bị lỗi.
- Kone trình chiếu video hệ thống điều khiển của thang: % là tải trọng trong thang. P1-2-3-4: là tên thang. Chấm tròn đen: là cuộc gọi bên trong cabin, đốm là ngoài cabin.

2. Tòa S2-4-5:

- **Vấn đề:**

- Tòa S2: Vấn đề cả 4 thang đều bỏ không đón khách tại tầng 11
- Dữ liệu Video từ hệ thống thì quan sát video ta thấy như sau: Tầng 11 là có lệnh mũi tên gọi ngoài chiều xuống ở giây thứ 00, nhưng lúc này tất cả các thang đang nhận lệnh gọi trong cabin và đang đi theo chiều lên nên từ giây thứ 00 đến 30 cả 4 thang đi lên và sẽ không đón lệnh gọi ngược lại (chiều đi xuống).
- Từ giây thứ 30 có 2 thang đi xuống sớm nhất là P1 và P4 để đón khách từ trên xuống dưới, đến giây thứ 58 thì có lệnh thả khách trong cabin ra ở tầng 12 thang P4 nên hệ thống đã chỉ định thang P4 sau khi giảm tốc độ thả khách tầng 12 thì xuống đón khách tầng 11 ở giây tiếp theo. (ký hiệu chấm tròn đen là lệnh gọi trong cabin, ký hiệu mũi tên là lệnh gọi ngoài cabin tương ứng chiều lên xuống).

- **Vấn đề:**

- Tòa S4: Hai thang D/E không lên tầng 40 đi đến 36 quay đầu hết (đã bấm từ lúc tầng 1).

- **Nguyên nhân:**

- Thang D tòa S4 từ 7h25 đến 7h45 có 3 cuộc gọi từ tầng 40 đều nhận bình thường

- **Vấn đề:**

- Tòa S5: Từ tầng 38 đi xuống không dừng thêm tầng nào

- **Nguyên nhân:**

- Tầng 38 S5 không bỏ tầng mà lúc gọi ngoài nhấn tầng 38 thì thang đang từ 39 xuống 38 không kịp giảm tốc nên thang P1 sau đó lên đón.

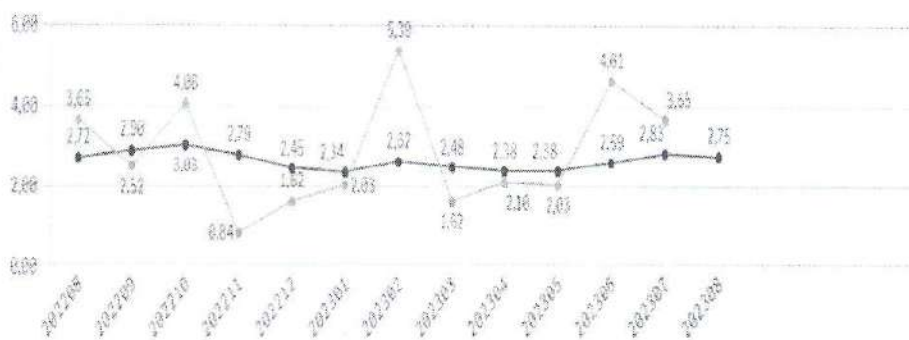
3. Thang bị mất điện và mở cửa tại tòa S2 thang P4 ngày 21/08 lúc 17:01:

- **Vấn đề:**

- Thang dừng tại tầng 6 và cửa mở và không có quây biển cảnh báo kéo dài tới hơn 1 tiếng.
- Có tình trạng thang không dừng tại tầng mà tụt xuống sâu hơn tạo hồ thang gây nguy hiểm không?
- Vì sao bảo trì/bảo dưỡng định kỳ hàng tháng vì sao lại vẫn để xảy ra hiện tượng chập quạt dẫn đến nhảy điện.
- **Nguyên nhân:**
 - Lỗi do mất nguồn điện do sự cố điện của quạt tạo hiện tượng nhảy attomat.
 - Cửa sẽ không mở nếu không dừng tại tầng. Trong quá trình di chuyển, các cửa tầng phải đóng, nếu có hiện tượng chập chờn điện thang sẽ dừng. Nên sẽ không có hiện tượng cửa tầng mở mà thang vẫn di chuyển đối với thang của Kone. Đường điện an toàn của cửa tầng là hoạt động riêng không chung với đường điện của cabin thang. Thang P4 về đến tầng 6 thì cửa thang mở đồng thời cùng cửa tầng.
 - Về việc thực hiện quây thang: đơn vị gần nhất cần có hành động quây cảnh báo ngay lập tức.
 - Video thể hiện thang dừng tầng 11 là sự cố của thang P1, không phải sự cố của thang P4 nên không có hiện tượng trên video thang dừng tầng 11 mà thang thực tế dừng tại tầng 6 như khiếu nại.
 - Quạt đang chạy bình thường và hỏng dẫn tới nhảy điện. Do quạt dùng lâu dẫn tới điện bị bó dẫn tới nóng và dẫn tới hệ thống attomat tự động ngắt để đảm bảo an toàn không bị cháy.
- **Hướng xử lý:**
 - Khi có thông báo từ BQLTN, Kone đã cử kỹ thuật di chuyển đến Sapphire.
 - Đã thay quạt mới.
 - Cách xử lý để không xảy ra trong tương lai: tăng cường bảo trì bảo dưỡng và thay thế chủ động.
- 4. Cài đặt luôn dừng đón tại tầng 1**
 - **Theo chiều từ dưới B1-2 lên:**
 - Hiện nay đang áp dụng cho tất cả các tòa. Việc này, tối ưu được vào các giờ cao điểm thang sẽ luôn dừng ở tầng 1 để đón khách thay vì để hệ thống tự điều khiển đón khách theo lệnh đặt tại trong cabin hoặc ngoài cabin ở các tầng. Tuy nhiên, giờ thấp điểm sẽ gây bất tiện cho cư dân nếu không có khách chờ tại tầng 1.
 - Tại S4: xảy ra ở thang C và sang D có hiện tượng trên.
 - Kone sẽ kiểm tra lại và xử lý.
 - **Thang theo chiều xuống dừng tại tầng 1:**
 - Tòa S4-5: không cần thẻ để áp dụng cho khách ra về sẽ không cần thẻ vẫn xuống được tầng 1.
 - Tòa S1-2-3: chưa thiết lập, sẽ thiết lập giống như S4-5.
- 5. Vấn đề chung:**
 - Hệ thống hotline: Đã có nhưng chưa triển khai dán tại thang của S5

- Từ tháng 1/2023 – 8/2023: 57 cuộc trên 29 tháng của khu Sapphire
- Chỉ số COR: Là chỉ số đánh giá tình trạng hoạt động ổn định của các thang máy, số lượng cuộc gọi báo sự cố càng ít thì đồng nghĩa với việc thang máy hoạt động ổn định.
- Số lượng Callout ghi nhận từ hệ thống của KONE là 57 trên tổng số 29 thang máy. Tỷ lệ Callout Rate là 2.75 cho tới thời điểm hiện tại, theo đánh giá của KONE là tỷ lệ ở mức tốt đối với các công trình KONE đang cung cấp dịch vụ bảo trì. Chỉ số tốt đối với dự án cao tầng và chung cư là trong khoảng từ 2 tới 3. Số lượng callout xảy ra nhiều nhất vào tháng 6/2023 và đang có xu hướng giảm dần qua các tháng gần đây.

Call-out Rate Trend by Technical Completion Date



- Số cuộc gọi thống kê trên đầu thang:

Elev machinery type	Equipment Code	Equipment Description	#Call-outs
KONE MX18	42644874	GOLDMARK 202-P5	2
KONE MX18	42644875	GOLDMARK 202-P1	8
KONE MX18	42644877	GOLDMARK 202-P2	2
KONE MX18	42644878	GOLDMARK 202-P3	5
KONE MX18	42644879	GOLDMARK 202-S1	6
KONE MX18	42644881	Goldmark 203-P2	5
KONE MX18	42644882	Goldmark 203-P4	9
KONE MX18	42644883	Goldmark 203-P1	6
KONE MX18	42644884	Goldmark 203-P5	4
KONE MX18	42644885	Goldmark 203-S1	3
KONE MX18	42644876	GOLDMARK 202-P4	4
KONE MX18	42644880	Goldmark 203-P3	3
KONE MX18	42644892	Gold Mark City S5-C	5
KONE MX18	42644893	Gold Mark City S5-A	1
KONE MX18	42644894	Gold Mark City S5-D	3
KONE MX18	42644885	Gold Mark City S5-B	11
KONE MX18	42644896	Gold Mark City S5-E	5
KONE MX18	42644868	Gold Mark City S1-P3	4
KONE MX18	42644869	Gold Mark City S1-P2	2
KONE MX18	42644870	Gold Mark City S1-P4	4
KONE MX18	42644871	Gold Mark City S1-P1	4
KONE MX18	42644872	Gold Mark City S1-P5	1
KONE MX18	42644873	Gold Mark City S1-S1	1
KONE MX18	42644887	Gold Mark City S4-P1	4
KONE MX18	42644888	Gold Mark City S4-P4	5
KONE MX18	42644890	Gold Mark City S4-P3	3
KONE MX18	42644891	Gold Mark City S4-S1	4

- Thang S5-B bị nhiều nhất: do bị hơi ẩm cao gần bề bơi dẫn đến bị sự cố nhiều hơn. Kone sẽ gửi công văn khuyến cáo chi tiết về vấn đề này.
- Tốc độ của thang đang chạy đúng theo thiết kế của Nhà sản xuất: 3m/s chứ không có hiện tượng thang bị chậm. Thang chậm khi có hiện tượng dừng tại nhiều thang.

6. Ý kiến hai bên:

- Đề nghị của BQT: chỉ mở tầng 1 vào giờ cao điểm theo chiều từ hầm đi lên? Còn thời gian thấp điểm thì thang sẽ vẫn đón theo lệnh bình thường.
- Phản hồi của bên Kone: sẽ kiểm tra thực trạng khu S và phản hồi lại trước 20/09 do cần kiểm tra cả hệ thống và cơ sở hạ tầng thực tế.
- Đề nghị của BQT: đề nghị bố trí người trực hàng ngày để xử lý sự cố.
- Phản hồi của Kone: Kone bảo trì/bảo dưỡng 1 thang/ngày và tổng có 29 thang như vậy là Kone đảm bảo luôn có người tại Sapphire.

7. Hồ sơ thanh toán:

- Từng sự vụ về thay thế vật tư, sửa chữa và bảo trì thì Kone sẽ thực hiện và có biên bản với BQLTN ký bởi người giám sát và đi kiểm tra thực hiện của Kone.
- Các vật tư hỏng, cũ thay thế sẽ bàn giao cho BQLTN để lưu kho và quản lý.
- Sau mỗi đợt bảo trì sẽ có báo cáo đưa ra các khuyến cáo đề nghị BQT thay thế.
- Khuyến cáo và báo cáo cần thay thế linh kiện trong thời gian nhanh nhất có thể như sau:

TT	Tên Tòa-Thang	Tình trạng	Đề xuất
1	S1-S1	Bình ắc quy tủ cứu hộ 12V-12Ah yếu	Cần thay thế để đảm bảo hoạt động cứu hộ thang khi mất điện
2	S1-P2	Bo mạch công suất tủ cứu hộ ARD18 bị lỗi	Cần thay thế, hiện tại tủ cứu hộ không nạp điện được
3	S1-P1	Bình ắc quy tủ cứu hộ 12V-12Ah yếu	Cần thay thế để đảm bảo hoạt động cứu hộ thang khi mất điện
4	S1-P4	Cáp tải có hiện tượng ra mặt	KONE đã bổ sung tra dầu cáp, tuy nhiên khách hàng cũng cần dự trù kinh phí cho hạng mục này
5	S4-P4	Đầu đọc thẻ từ bị hỏng	Đã thay trước
6	S3-P3	Bình ắc quy tủ cứu hộ 12V-12Ah yếu	Cần thay thế để đảm bảo hoạt động cứu hộ thang khi mất điện
7	S3-P4	Bình ắc quy tủ cứu hộ 12V-12Ah yếu	Cần thay thế để đảm bảo hoạt động cứu hộ thang khi mất điện
8	S3-P4	Bo mạch công suất tủ cứu hộ ARD18 bị lỗi	Cần thay thế, hiện tại tủ cứu hộ không nạp điện được
9	S3-P1	Bình ắc quy tủ cứu hộ 12V-12Ah yếu	Cần thay thế để đảm bảo hoạt động cứu hộ thang khi mất điện
10	S3-P5	Bình ắc quy tủ cứu hộ 12V-12Ah yếu	Cần thay thế để đảm bảo hoạt động cứu hộ thang khi mất điện
11	S4-P1	Bo mạch công suất tủ cứu hộ ARD18 bị lỗi	Cần thay thế, hiện tại tủ cứu hộ không nạp điện được

TT	Tên Tòa-Thang	Tình trạng	Đề xuất
12	S4-P1	Bình ắc quy tụ cứu hộ 12V-12Ah yếu	Cần thay thế để đảm bảo hoạt động cứu hộ thang khi mất điện
13	S4-P5	Bộ mạch công suất tụ cứu hộ ARD18 bị lỗi	Cần thay thế, hiện tại tụ cứu hộ không nạp điện được
14	S4-P4	Bình ắc quy tụ cứu hộ 12V-12Ah yếu	Cần thay thế để đảm bảo hoạt động cứu hộ thang khi mất điện
15	S4-P1	Cáp tải có hiện tượng đứt một vài sợi thép nhỏ	Khách hàng chủ động kinh phí để thay thế bộ cáp này
16	S5-P1	Má phanh bị mòn	Đã thay trước bộ để đảm bảo an toàn chạy thang
17	S5-P1	Bộ đệm phanh giảm tiếng ồn khi đóng mở	Đã thay trước bộ để đảm bảo an toàn chạy thang
18	S5-E	Bộ mạch công suất tụ cứu hộ ARD18 bị lỗi	Cần thay thế, hiện tại tụ cứu hộ không nạp điện được
19	S5-P3	Cáp tải có hiện tượng đứt một vài sợi thép nhỏ	Khách hàng chủ động kinh phí để thay thế bộ cáp này

Kết luận:

- **Hiện tượng thang bỏ đón:**

- Là không có. Mà do hệ thống điều khiển nhóm thang đã tối ưu. Hệ thống đã tự tính toán để điều thang phù hợp nhất đến đón và ngoài ra khi thang có tín hiệu đầy tải thì sẽ bỏ đón dù có cuộc gọi từ bên ngoài tại tầng. *Hiện tượng bỏ đón chỉ xảy ra nếu khách bấm gọi thang bên ngoài và đèn sáng nhưng khi đèn tắt mà thang không mở đón khi đó khách phải bấm lại lần 2 khi đó mới gọi là thang bỏ đón.* Trường hợp ấn lệnh mà thang chưa đến là do hệ thống tự điều chỉnh và tín hiệu gọi thang còn nguyên.
- Thiết lập giống như S4-5 về việc trả khách tại tầng 1 theo chiều đi xuống cho cả khu S.
- Kone gửi công văn về việc thang bị ảnh hưởng do âm.

- **Hiện tượng thang trôi:**

- Do mạch an toàn khép kín. Do đó, nếu có hiện tượng chập chờn thang sẽ dừng để đảm bảo an toàn chứ không rơi tự do vì vậy thang đang đi tốc độ nhanh sẽ dừng đột ngột và về tầng gần nhất để bằng tầng và mở cửa cho khách ra ngoài nên tạo cảm giác thang bị trôi.
- Kone sẽ đảm bảo tối ưu các cửa tầng sẽ không có hiện tượng mất an toàn.
- Hệ thống an toàn của thang Kone đảm bảo sẽ không bao giờ có hiện tượng thang rơi tự do. Bên cạnh đó thang được kiểm định định kỳ nên không thể xảy ra thang đi nhanh hơn tốc độ 3m/s.
- Đề nghị cư dân kiểm tra và không nên dùng từ “thang rơi tự do” vì chưa phản ánh đúng bản chất vấn đề.

- Khi có vấn đề xảy ra sự cố trong thang thì cư dân sẽ bấm chuông, chuông sẽ nổi trực tiếp tới phòng camera an ninh tại các tòa. Trường hợp không có phân hồi thì trách nhiệm thuộc về nhân viên an ninh của phòng Camera. Nếu nhân viên mới đề nghị thông báo cho Kone để hướng dẫn và đào tạo. Kone cam kết bố trí nhân sự đào tạo.
- Kone gửi bảng hướng dẫn đào tạo cho BQT để có hướng xử lý cho quy trình xử lý và ứng xử với sự cố xảy ra trong thang.


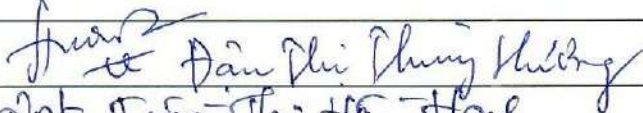
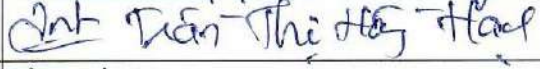
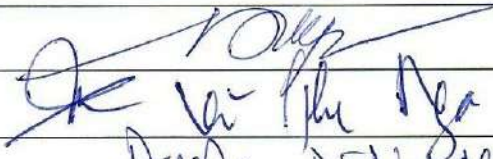

• **Thanh toán:**

➔ Áp dụng từ tháng 7/2023


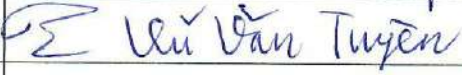
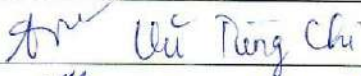
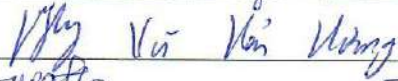



- Bổ sung hồ sơ CO, CQ cho các linh kiện thay thế.
- Tất cả các thiết bị linh kiện thay thế nhập khẩu phải có CO, CQ và chứng từ nhập khẩu (có thể che giá nhập khẩu).
- Đối với linh kiện mua trong nước cần có chứng nhận xuất xứ của nhà sản xuất.
- Kone sẽ kiểm tra lại với phòng mua hàng – XNK để phân hồi cụ thể.
- ➔ Đối với hồ sơ thanh toán tháng 4-5-6:
- Bổ sung CO,CQ nhiều nhất có thể. Phần nào không có báo cáo cụ thể.

Biên bản này được lập xong hồi 23:30 cùng ngày, gồm 08 (tám) trang được lập thành 03 (ba) bản bằng tiếng Việt và lưu tại Văn phòng BQTS hai bản, một bản Kone giữ. Biên bản đã được đọc lại cho tất cả các thành viên dự họp nghe, công nhận đúng nội dung và nhất trí ký tên dưới đây./.

THÀNH PHẦN THAM DỰ CUỘC HỌP KÝ XÁC NHẬN

TT	Họ và tên	Chữ ký
1.	Bà Phùng Thị An Trinh	
2.	Ông Lê Trung Kiên	vắng mặt
3.	Ông Hà Đăng Sáng	vắng mặt
4.	Bà Đậu Thị Thùy Hương	
5.	Bà Trần Thị Hồng Hạnh	
6.	Ông Trịnh Quang Vũ	Ủy quyền bà Hương
7.	Bà Đoàn Thị Quỳnh	Ủy quyền bà An Trinh
8.	Ông Nguyễn Kim Trọng	vắng mặt
9.	Bà Phạm Thị Dung	Thành viên (S3) – Ủy quyền bà Hương
10.	Ông Đoàn Thế Điệp	Thành viên (S4)
11.	Bà Vũ Thu Nga	 Thành viên (S4)
12.	Ông Đào Ngọc Anh	 Thành viên (S4)



TT	Họ và tên	Chữ ký
13.	Ông Nguyễn Đình Tám	Ủy quyền cho ông Ngọc Anh 
14.	Ông Vũ Văn Tuyên	
* Nhà thầu thang máy Kone		
15.	Bà Vũ Tùng Chi	
16.	Ông Vũ Hải Hưng	
17.	Ông Hồ Xuân Tùng	
* Ban kiểm soát		
18.	Ông Bùi Ngọc Long	Ủy quyền cho ông Thành
19.	Ông Nguyễn Thành Vinh	Ủy quyền cho ông Thành
20.	Bà Quách Lan Hương	Ủy quyền cho ông Thành
21.	Ông Nguyễn Văn Thành	 } 
22.	Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy quyền cho ông Thành