



BQL CHUNG CƯ THE RUBYLAND

Số: 18.07.2023/BC-BQL

CÔNG TY CP XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ
CAO ỐC SÀI GÒN

Tp. HCM, ngày 31 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO QUẢN LÝ VẬN HÀNH TỪ THÁNG 7 ĐẾN THÁNG 10/2023

Kính gửi: **BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ THE RUBYLAND**
TOÀN THỂ QUÝ CƯ DÂN CHUNG CƯ THE RUBYLAND

Lời đầu tiên, Ban quản lý xin gửi lời chào, lời cảm ơn tới Quý cư dân, Ban quản trị chung cư đã hỗ trợ chia sẻ với chúng tôi trong công tác QLVH thời gian qua.

Sau 06 tháng tiếp nhận công tác quản lý vận hành, BQL xin báo cáo một số việc chính về công tác QLVH và tồn đọng trong hệ thống kỹ thuật của chung cư The Rubyland như sau:

I. CÁC VIỆC ĐÃ THỰC HIỆN TRONG THÁNG 7 (theo cam kết Cty QLVH)

1. Sơn lại 2 phòng BQL và Phòng camera, mua 02 giá để đồ, các thảm chùi chân mới trước sảnh
2. Tổng vệ sinh tòa nhà – khuôn viên – hành lang, đang duy trì công tác vệ sinh, cắt tỉa cây xanh xung quanh chung cư,
3. Đầu tư lắp đặt hệ thống xe tự động
4. Rà soát lắp lại hệ thống chiếu sáng hành lang
5. Đánh sần toàn bộ hành lang + sảnh (ngày 20/7 thực hiện)

II. CÁC CÔNG VIỆC ĐÃ LÀM THÁNG 8-9-10 VỪA QUA

1. Qui hoạch lại bãi xe máy, xe ô tô, kê lại vạch các bãi xe chung cư, không còn tình trạng xe để trước các sảnh chung cư nữa
2. Đầu tư mới đầu tư van phao tự động bể ngầm chứa nước sinh hoạt cư dân

3. Cùng với BQT sửa chữa thay mới bóng đèn xung quanh chung cư cho sáng đẹp vì các bóng đèn đã hư lâu không được sử dụng
4. Kết hợp CĐT + BQT diễn tập PCCC chung cư với cảnh sát quận Tân Phú
5. Thay motor bơm nước thải chung cư, và quần lại motor cũ dự phòng
6. Kiểm tra máy bơm PCCC, tủ tổng báo cháy các tầng lầu
7. Kết hợp cùng BQT + CĐT tổ chức Đêm hội Trung thu cho các bé thiếu nhi cho quý cư dân sinh sống tại chung cư The Rubyland.
8. Vệ sinh tất cả các hệ thống tủ điện, cầu thang lan can các thang bộ
9. Kết hợp chủ đầu tư cấp cho BQT 10 bóng đèn cao áp và giao cho BQL lắp
10. BQT + BQL hút hầm phân chung cư
11. BQT + BQL đầu tư thẻ từ thang máy để BQL dễ kiểm soát người lạ ra vào chung cư
12. CĐT + BQT và BQL lắp 4 cánh cửa tầng hầm phòng ngừa PCCC
13. Làm bãi giữ xe điện (mái che đi nguồn điện cho xe đạp điện cư dân, tránh cháy nổ cho hầm xe)
14. Kiểm tra theo dõi cùng BQT thiết bị PCCC tại chung cư, báo cáo chi tiết cho BQT, tham mưu cách vận hành sửa chữa thang máy

II. CÁC HỆ THỐNG TÒA NHÀ ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TRA NHƯ SAU:

STT	Danh mục	Hiện trạng	Đề xuất	Dự trù kinh phí
1	ĐIỆN SINH HOẠT	- ATS không tự động chuyển nguồn. Nếu tòa nhà bị cúp điện, sẽ phải vận hành bằng tay để chuyển nguồn điện sang máy phát điện dự phòng. - Hệ thống ATS không liên động với máy phát điện, HT ATS hiện nay CĐT đang quản lý Hệ thống này	Báo cáo BQT nắm rõ để có lộ trình làm việc với bên CĐT để CĐT bàn giao lại hệ thống này hoặc có sự phối hợp trong công tác vận hành	20.000.000/ năm
2	MÁY PHÁT ĐIỆN	-Hiện tại máy phát điện đang phải vận hành bằng tay. -Do máy phát chưa được CĐT bàn giao, nên khi mất điện, BQL phải thuê máy phát điện và trả phí cho CĐT.		Đang thuê CĐT 60.000.000/ năm

3	ĐIỆN CHIẾU SÁNG CÔNG CỘNG	Đang hoạt động, tắt mở bằng tay . Tình trạng bóng hu hỏng chưa thay thế rất nhiều trên hành lang và cầu thang bộ (đã mua 100 bóng về thay thế)	Mua dự phòng 100 bóng để thay thế khi các bóng 2 block hu	30.000.000/năm
4	HỆ THỐNG THANG MÁY	<p>-4 thang máy khách (Block A và B) đang hoạt động, có đơn vị bảo trì, và đã được kiểm định.</p> <p>-2 thang máy vận chuyển hàng hoá không hoạt động.</p> <p>-Tủ điện điều khiển thang máy được lắp một cách sơ sài ngay tại sảnh thang máy tầng 18 mà không có phòng thang máy.không đúng vị trí</p>	BQL sẽ phối hợp bên bảo trì thang máy rà soát lại (kèm theo phương án báo giá cụ thể) Đề xuất lên BQT lên phương án sửa chữa 2 thang máy vận chuyển hàng, và di dời các tủ điện điều khiển thang máy, treo lên cao, hoặc di dời, tránh tình trạng mưa giông gió lớn, làm nước mưa tạt vào tủ điện gây nguy hiểm cho người và thiệt hại kinh tế nếu tủ bị hư hỏng và không đảm bảo an toàn	BQT có kế hoạch
5	HỆ THỐNG PCCC	1.Tủ báo cháy trung Tâm Cả 2 tủ báo cháy trung tâm của Block A và B đều đã bị hư hỏng. Do tủ đã sử dụng lâu ngày	BQL sẽ tiếp tục phối hợp các bên rà soát kiểm tra lên kế	BQT có kế hoạch

		<p>và không được bảo dưỡng bảo trì thường xuyên.</p> <p>2. Bơm nước chữa cháy</p> <p>-Tủ điều khiển cho các bơm chữa cháy đều phải hoạt động bằng chế độ tay.</p> <p>-Máy bơm chữa cháy chính (chạy điện) và máy bơm bù áp hoạt động chậm chèn</p>	<p>hoạch sửa chữa thay thế. Đề xuất lên BQT</p> <p>Máy bơm chữa cháy Diesel (dự phòng) không hoạt động, bình ắc quy đã hư rất lâu, BQL sẽ trình BQT thay thế</p>	
6	QUẠT TẠO ÁP	<p>-Quạt tạo áp thang bộ giữa Block A và B không hoạt động</p> <p>-Nhánh quạt tạo áp thang bộ mỗi Block A, B đang hoạt động, nhưng phải vận hành bằng tay.</p>		10,000,000/năm
7	ÂM THANH	<p>Hệ thống loa tầng vẫn hoạt động, tuy nhiên có vài tầng của 2 Block A và B loa không hoạt động,nghe không nghe rõ</p>	<p>Sẽ làm tờ trình BQT sửa chữa lại để khi cần thông báo cho quý cư dân nghe rõ</p>	5,000.000/năm
8	CHỐNG SÉT	<p>Vẫn hoạt động và mới được kiểm định.</p>		2.500.000/năm

9	ĐÈN EXIT VÀ EMERGENCY	<p>Nguồn điện cấp bình thường, tuy nhiên các ổ cắm (hoặc pin) đã hư hỏng, không còn khả năng tích điện, nên không duy trì được đèn. Khi mất điện, đèn Emergency và đèn Exit sẽ nhanh chóng mất điện</p>	<p>-BQL sẽ tiếp tục phối hợp các bên rà soát kiểm tra lên kế hoạch sửa chữa thay thế. Đề xuất lên BQT</p> <p>-Đề nghị BQT xét duyệt cho thay thế các đèn Exit và Emergency để đảm bảo cho an toàn PCCC</p>	20,000,000/năm
10	HỆ THỐNG NƯỚC SINH HOẠT	<p>-Tủ điều khiển cho 4 máy bơm cấp nước cho 2 Block A và B đều phải chạy bằng tay.</p> <p>-Nhánh Block A: gồm có 2 bơm cấp nước sinh hoạt, trong đó đã bị hỏng 1 van khoá 1 chiều. Có thể gây nguy cơ mất nước trong đường ống, khiến máy bơm không bơm được nước.</p> <p>-Nhánh Block B: gồm có 2 bơm, trong đó đã bị hỏng 1 van 1 chiều. Có thể gây nguy cơ mất nước trong đường ống, khiến máy bơm không bơm được nước.</p>	<p>-BQL sẽ tiếp tục phối hợp các bên rà soát kiểm tra lên kế hoạch sửa chữa thay thế. Đề xuất lên BQT</p> <p>-Đề nghị BQT có kế hoạch và phương án để sửa chữa tủ điện điều khiển máy bơm và thay 2 van 1 chiều của 2 nhánh bơm nước Block A và B</p>	BQT có kế hoạch
11	HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC	<p>-Hệ thống XLNT chỉ còn 4 bơm (bơm nước trực tiếp ra ngoài môi trường) đang hoạt động, tuy nhiên CĐT vẫn chưa bàn giao cho BQT.</p> <p>-Hiện chỉ có 1 bơm do BQL vận hành.</p>	<p>-BQL sẽ tiếp tục phối hợp các bên rà soát kiểm tra lên kế hoạch sửa chữa thay thế. Đề xuất lên BQT</p>	15,000.000/năm

			-Đề nghị BQT làm việc với CĐT để rà soát và sửa chữa hệ thống XLNT	
12	HỆ THỐNG CAMERA AN NINH	<p>-Đường dây tín hiệu camera chập chờn, hoạt động chưa ổn định (khu vực hành lang, trong buồng thang), gây hình ảnh nhiễu và bị mất bất ngờ.</p> <p>-Camera trong buồng thang máy Block A đã bị mất tín hiệu.</p> <p>-Tổng có 3 màn hình Camera, đã hư 1 màn hình.</p>	<p>-BQL sẽ tiếp tục phối hợp các bên rà soát kiểm tra lên kế hoạch sửa chữa thay thế. Đề xuất lên BQT</p> <p>-Đề nghị BQT có phương án và kế hoạch cho việc sửa chữa thay thế đường dây tín hiệu, thay màn hình và các đầu camera hư hỏng.</p>	20,000,000/năm

IV. NHẬN XÉT CHUNG:

1. Ưu điểm:

- Được BQT quan tâm, hỗ trợ, luôn đồng hành cùng BQL trong công tác vận hành chung cư;
- Được Cư dân tin tưởng, tín nhiệm,
- Được các cấp chính quyền hỗ trợ về các thủ tục hành chính, an ninh trật tự khu vực.

2. Nhược điểm:

- Do đặc thù chung cư RuByLand không có quỹ bảo trì, nên các kinh phí liên quan đến sửa chữa lớn gặp rất nhiều khó khăn, rất khó triển khai, các hệ thống kỹ thuật, pccc, thang máy... hầu như đang không được khắc phục, ảnh hưởng rất lớn đến an toàn cho cư dân sinh sống tại chung cư

3. Mục tiêu:

Với mong muốn đảm bảo môi trường sống an toàn và gia tăng các tiện ích dịch vụ cho cư dân chung cư The Rubyland, Ban Quản Lý COSG luôn nỗ lực để hoàn thành nhiệm vụ, đáp ứng công tác quản lý vận hành, đảm bảo thực hiện:

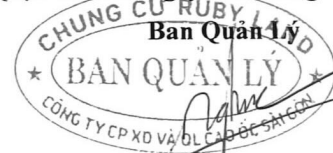
- Toàn Thể cư dân thông nhất được đồng quỹ phí bảo trì để chủ động việc duy tu bảo dưỡng các hệ thống kỹ thuật, có đủ kinh phí để sửa chữa lớn
- BQL ngày càng nâng cao chất lượng QLVH, gắn kết cộng đồng cư dân chung cư và chính quyền
- Tạo mối quan hệ tốt với chính quyền địa phương, thực hiện đúng và hướng dẫn cư dân/ khách hàng/nhà thầu các quy định về nhà chung cư, bảo vệ môi trường, an toàn lao động,...

Trên đây là thực trạng hiện tại của chung cư qua kiểm tra rà soát – BQL sẽ phối hợp các bên triển khai sửa chữa (kèm tờ trình báo giá từng mục cụ thể) theo lộ trình thứ tự ưu tiên để khắc phục – nâng cao chất lượng dịch vụ .

Rất mong sự quan tâm chia sẻ từ quý BQT và cư dân.

Trân trọng cảm ơn!

Quận Tân Phú ngày 16...tháng 11 năm 2023



Ngô Văn Dũng