

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 09 năm 2025

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ VẬN HÀNH

NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2025

Kính gửi Quý Cư dân Chung cư Him Lam Phú An,

Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn (gọi tắt là Trường Sơn Land) trân trọng cảm ơn sự ủng hộ và hợp tác quý báu của Quý Cư dân trong suốt thời gian qua. Trong suốt chặng đường đồng hành, nhờ sự hỗ trợ của Ban Quản Trị và sự chia sẻ của cộng đồng cư dân, công tác quản lý vận hành đã được duy trì ổn định, không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, góp phần xây dựng một môi trường sống văn minh, an toàn và thân thiện.

Sau đây, Trường Sơn Land xin báo cáo kết quả hoạt động quản lý vận hành từ tháng 01/2024 đến 12/2024, đồng thời trình bày kế hoạch năm 2025 tại Chung cư Him Lam Phú An, số 32 Thủy Lợi, Phường Phước Long, TP. Hồ Chí Minh.

I. GIỚI THIỆU VỀ BAN QUẢN LÝ TÒA NHÀ:

1. Thông tin chung:

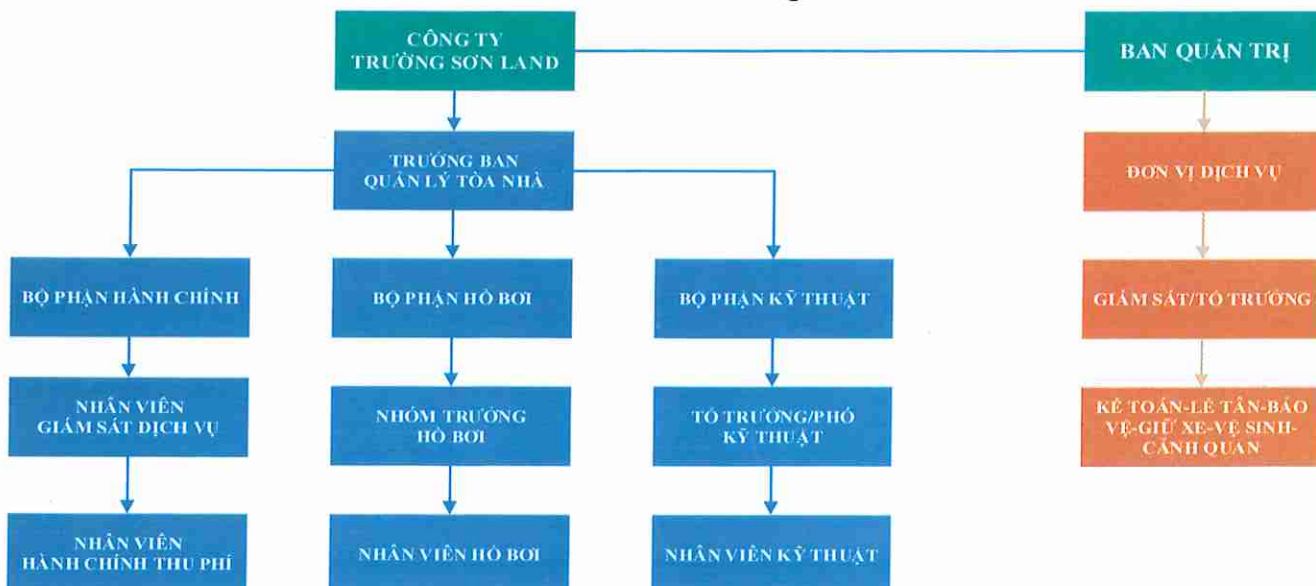
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Trường Sơn.
- Địa chỉ: 152/1A Nguyễn Văn Thương, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh
- Văn phòng Ban quản lý: Tầng một, Block B, Chung cư Him Lam Phú An.

2. Thời điểm bắt đầu tiếp nhận quản lý dự án: tháng 12/2018.

3. Tổng số nhân sự: 14 nhân sự, bao gồm:

- | | | | |
|--------------------|------|------------|------|
| - Trưởng ban | : 01 | - Kỹ thuật | : 08 |
| - Giám sát dịch vụ | : 01 | - Hồ bơi | : 03 |
| - Hành chính CSKH | : 01 | | |

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC BAN QUẢN LÝ



- Dịch vụ do Đơn vị quản lý vận hành cung cấp.
- Dịch vụ do Ban Quản Trị cung cấp.

II. BÁO CÁO CÔNG TÁC QUẢN LÝ VẬN HÀNH.

Trong năm 2024, Ban Quản lý chung cư Him Lam Phú An đã phối hợp chặt chẽ với Ban Quản Trị và nhận được sự hợp tác tích cực từ Quý Cư dân. Nhờ đó, các dịch vụ quản lý vận hành được triển khai đồng bộ, đảm bảo an toàn, tiện nghi và mang lại sự hài lòng cho cộng đồng.

Dịch vụ	Đơn vị cung cấp	Đánh giá chung
Quản lý, Hành chính thu phí và chăm sóc khách hàng.	Trường Sơn Land	- Phối hợp với Ban quản trị tiếp nhận đề nghị giải quyết các công việc phát sinh hàng ngày tại chung cư. - Tiếp nhận thông tin, lắng nghe và xử lý kịp thời các phản ánh của cư dân; - Tổ chức các chương trình cộng đồng như Tết Thiếu nhi, Trung thu, Giáng sinh, Tết Nguyên Đán... tạo không khí gắn kết và thân thiện.
Kỹ thuật & Phòng cháy chữa cháy.	Trường Sơn Land	- Thực hiện kiểm tra, giám sát bảo trì, bảo dưỡng định kỳ hệ thống kỹ thuật – PCCC (thang máy, máy phát điện, chiếu sáng, camera...); - Phối hợp cơ quan chức năng tổ chức tập huấn, diễn tập PCCC; kịp thời hỗ trợ cư dân xử lý sự cố kỹ thuật trong căn hộ.
Hồ bơi.	Trường Sơn Land	- Duy trì vệ sinh, xử lý nước định kỳ; - Nhắc nhở cư dân tuân thủ Nội quy, hướng dẫn cư dân kịp thời các tình huống phát sinh đảm bảo an toàn và mang lại dịch vụ tốt nhất.
Bảo vệ, Lễ tân	Công ty TNHH DV GP Bảo vệ Visit	- Công tác an ninh được duy trì 24/7, kiểm soát chặt chẽ người và phương tiện ra vào. - Nhân viên bảo vệ, lễ tân luôn sẵn sàng hỗ trợ cư dân, đồng thời thường xuyên được tập huấn về kỹ năng giao tiếp và nghiệp vụ PCCC, góp phần giữ gìn trật tự, an toàn trong khuôn viên tòa nhà.
Giữ xe	Công Ty CPTM Công Nghệ Kiến Việt	- Hệ thống kiểm soát xe ra vào vận hành ổn định, đảm bảo an toàn cho phương tiện của cư dân và khách vãng lai. - Công tác sắp xếp bãi xe được thực hiện khoa học, kịp thời xử lý các trường hợp đậu xe sai quy định, đồng thời duy trì kiểm tra phòng cháy chữa cháy tại khu vực tầng hầm.

Dịch vụ	Đơn vị cung cấp	Đánh giá chung
Vệ sinh	Công ty Cổ phần Pan pacific Sài Gòn	- Các khu vực công cộng, thang máy, hành lang, giếng trời và tầng hầm được vệ sinh thường xuyên, đảm bảo môi trường sống sạch sẽ, thoáng mát. - Định kỳ, đơn vị vệ sinh thực hiện đánh sàn, vệ sinh khu vực tiểu cảnh và đào tạo nghiệp vụ cho nhân viên.
Chăm sóc cảnh quan	Công ty TNHH Giải pháp Phát triển Xanh Việt	Hệ thống cây xanh, thảm cỏ và khuôn viên chung cư được chăm sóc định kỳ, cắt tỉa, bón phân, thay thế cây héo úa, đồng thời bổ sung hoa kiểng để không gian sống luôn xanh tươi, tạo mỹ quan và mang lại sự thoải mái cho cư dân.
Thu gom rác thải sinh hoạt và nguy hại	Công ty TNHH MTV MTĐT Gia Định	Thực hiện thu gom rác sinh hoạt và nguy hại đúng quy định hợp đồng, đảm bảo vệ sinh môi trường.
Cung cấp nước sinh hoạt	Công ty cấp nước Thủ Đức	Đảm bảo cung cấp ổn định, không để xảy ra tình trạng gián đoạn ảnh hưởng đến cư dân.
Cung cấp điện	Công ty Điện Lực Thủ Đức	Cung cấp điện ổn định; máy phát điện dự phòng sẵn sàng hoạt động khi có sự cố lưới điện.
Viễn thông (Điện thoại, truyền hình, cáp, ...)	Công ty Viettel, FPT, VNPT, SCTV	Đảm bảo nhiều lựa chọn dịch vụ, tránh tình trạng độc quyền; chất lượng và tốc độ phục vụ được nâng cao.



Nhìn chung, trong năm 2024, công tác quản lý vận hành tại chung cư Him Lam Phú An đã được triển khai đồng bộ, góp phần duy trì môi trường sống an toàn, sạch đẹp và tiện nghi cho Cư dân.

III. MỘT SỐ HÌNH ẢNH TIÊU BIỂU HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

HOẠT ĐỘNG	HÌNH ẢNH
Tuyên truyền Phòng cháy Chữa cháy	  

HOẠT ĐỘNG	HÌNH ẢNH
Kiểm tra an toàn hệ thống kỹ thuật Tòa nhà	
Tết Thiếu Nhi 1/6	
Tết Trung Thu	
Giáng Sinh	
Hội Xuân	

HOẠT ĐỘNG	HÌNH ẢNH
Tết Nguyên Đán	

IV. TỔNG KẾT NHỮNG MẶT LÀM ĐƯỢC VÀ TỒN ĐONG:

1. Những mặt làm được:

- Trong năm 2024, với mục tiêu xây dựng môi trường sống an toàn, sạch đẹp và gia tăng tiện ích cho cư dân, tập thể Ban Quản lý đã nỗ lực và đạt được những kết quả nổi bật:
- Quản lý vận hành an toàn, không để xảy ra sự cố nghiêm trọng.
- Giám sát chặt chẽ chất lượng các dịch vụ an ninh, lễ tân, vệ sinh, giữ xe, cảnh quan.
- Hệ thống kỹ thuật – PCCC hoạt động ổn định, được bảo trì định kỳ.
- Nhân sự được đào tạo thường xuyên, nâng cao kỹ năng CSKH.
- Tổ chức nhiều hoạt động cộng đồng gắn kết cư dân.
- Phối hợp tốt với chính quyền và cơ quan chức năng.
- Chủ động tuần tra, xử lý kịp thời các tình huống phát sinh (quên tắt bếp, chặn cửa thoát hiểm, vứt tàn thuốc...).
- Giữ gìn cảnh quan và vệ sinh ngay cả trong mùa mưa bão.
- Thực hiện nhiều hành động thiết thực như trao trả tài sản cư dân, hỗ trợ sắp xếp bãi xe...

2. Một số hạn chế, tồn đọng:

- Khách quan: chịu ảnh hưởng từ bãi xe container và trạm trung chuyển rác gần khu vực, gây tiếng ồn và ảnh hưởng đến môi trường sống. Một bộ phận cư dân chưa tuân thủ nội quy như hút thuốc, vứt rác sai nơi quy định, nuôi thú cưng... làm ảnh hưởng tới cộng đồng.
- Nội bộ: Nhân sự các dịch vụ còn biến động, một số nhân viên giao tiếp và xử lý tình huống chưa tốt;

V. KẾ HOẠCH QUẢN LÝ VẬN HÀNH NĂM 2025

- Năm 2025, Ban Quản lý đặt mục tiêu tiếp tục nâng cao chất lượng dịch vụ, xây dựng môi trường sống văn minh, hiện đại và an toàn hơn:
 - Nâng cao chất lượng dịch vụ: Đào tạo định kỳ về chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ năng giao tiếp; ổn định nhân sự, hạn chế biến động.
 - Kỹ thuật – bảo trì: Bảo dưỡng định kỳ phần sở hữu chung; thay thế thiết bị xuống cấp; duy trì hệ thống PCCC, thang máy, máy phát điện, camera... luôn hoạt động ổn định.
 - An ninh – trật tự: Duy trì lực lượng bảo vệ chuyên nghiệp; tăng cường tuần tra, kiểm soát; phối hợp chặt chẽ với cơ quan chức năng.
 - Vệ sinh – cảnh quan: Giữ gìn vệ sinh sạch sẽ; cải tạo cảnh quan; nâng cấp khu vui chơi, hồ bơi phục vụ cư dân.

- Hoạt động cộng đồng: Duy trì và làm phong phú các sự kiện thường niên để tăng sự gắn kết cư dân.
 - Phối hợp: Tổ chức tiếp xúc định kỳ với cư dân, công khai minh bạch thu – chi, tiếp nhận kịp thời phản ánh.
- Nhằm đảm bảo được thu nhập cho người lao động ổn định, an tâm làm việc gắn kết lâu dài với chung cư, Công ty Trường Sơn Land đề xuất điều chỉnh tăng phí gói thuê dịch nhân sự của Trường Sơn Land, lý do: tăng lương tối thiểu vùng theo quy định nhà nước, chi phí đào tạo, vật tư, trượt giá....và tiếp tục duy trì, nâng cao chất lượng phục vụ theo đúng mong đợi của cư dân, Trường Sơn Land đề xuất tăng 10%/gói cung cấp nhân sự.
- Tổng chi gói dịch vụ cung cấp nhân sự của Trường Sơn Land hàng tháng hiện nay là **307.000.000 đồng** (Ba trăm lẻ bảy triệu đồng), **đề xuất điều chỉnh tăng 337.700.000 đồng** (Ba trăm ba bảy triệu đồng). **Tăng 30.700.00 đồng/tháng** (Ba mươi triệu bảy trăm đồng, một tháng).

Đây là mức điều chỉnh rất cần thiết giúp Trường Sơn Land đảm bảo công tác quản lý vận hành, tiếp tục duy trì dịch vụ và giám sát chặt chẽ, phối hợp BQT và chính quyền nâng cao chất lượng, môi trường sống chung cư ngày càng văn minh nghĩa tình.

Trường Sơn Land cam kết đồng hành cùng Ban Quản Trị và toàn thể cư dân, không ngừng cải thiện chất lượng dịch vụ để Him Lam Phú An ngày càng phát triển, trở thành môi trường sống an toàn, hiện đại.

Trên đây là Báo cáo tình hình hoạt động, quản lý vận hành tại chung cư Him Lam Phú An năm 2024 và kế hoạch đã và đang thực hiện trong năm 2025.

Kính chúc Hội nghị thành công tốt đẹp.

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Cư dân;
- BQL Chung cư;
- Lưu P.DV QL BĐS TSL;

C.TY CP BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG SƠN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Thị Bích Ngọc