



BAN QUẢN LÝ KHU BIỆT THỰ VƯỜN CAM



BẢN TIN VẬN HÀNH

THÁNG 01/2026

Bản tin vận hành được Ban Quản lý thực hiện nhằm cập nhật tình hình vận hành, các công việc đã triển khai trong tháng, kế hoạch vận hành tháng tới

CÔNG TY CỔ PHẦN ORANGE GARDEN RESIDENCES

Lô CC1 – Khu biệt thự Vườn Cam, xã Sơn Đồng, Thành phố Hà Nội

082 4767 888

cskh@vanhanhvuoncam.vn – ketoankbt.ogr@gmail.com

I. TỔNG QUAN TRONG THÁNG

II. CÁC CÔNG VIỆC ĐÃ TRIỂN KHAI TRONG THÁNG

2.1 Công tác an ninh, an toàn

2.2 Vệ sinh môi trường

2.3 Hạ tầng kỹ thuật.

2.4 Cây xanh, Cảnh quan.

2.5 Công tác kiểm soát côn trùng

2.6 Công tác quản lý trật tự xây dựng và thi công

III. CÁC NỘI DUNG ĐANG TRIỂN KHAI VÀ KẾ HOẠCH THÁNG TIẾP THEO

3.1 Các nội dung đang triển khai

3.2 Kế hoạch triển khai tháng tiếp theo

IV. THÔNG TIN TÀI CHÍNH – THU PHÍ

V. NHỮNG NỘI DUNG CƯ DÂN CÙNG PHỐI HỢP



I. TỔNG QUAN TRONG THÁNG

1. Công trình Biệt thự.

- Số căn biệt thự đã bàn giao: 585 căn.
- Số hộ cư dân về ở/ cho thuê: **29** căn
- Số biệt thự đang cải tạo: **11** căn

2. Công trình khác:

- Trường Liên cấp: Đang thi công xây dựng.
- Khu CXTT-2 : Đã đưa vào hoạt động Sân Pickleball, Đang cải tạo Khu cafe, Chăm sóc sức khỏe, bể bơi và cảnh quan.
- Tổ hợp dịch vụ tiện ích HT-2: Đã đi vào hoạt động Siêu thị, đang cải tạo Nhà thuốc, nhà hàng.
- Trường Mầm Non và Bãi đỗ xe: Chưa thi công.

3. Đặc điểm của tháng:

Tháng 1/2026 là tháng cận Tết nguyên đán. Thời tiết ổn định, hơi lạnh.

4. Nhận định :

Đây là tháng gần Tết có nhiều hoạt động và cũng là tháng công bố kế hoạch vận hành 2026.



5. Hoạt động nổi bật trong tháng

5.1 Tổ chức họp cư dân lần đầu – Công khai công tác vận hành và hoàn thiện Kế hoạch năm 2026

Ngày 17/01/2026: Ban Quản lý đã tổ chức cuộc họp cư dân lần đầu nhằm báo cáo công tác vận hành trong 5 tháng cuối năm 2025 và trao đổi về Kế hoạch vận hành năm 2026. Cuộc họp là dịp để Ban Quản lý công khai thông tin, lắng nghe ý kiến đóng góp của cư dân và trao đổi các nội dung liên quan đến công tác quản lý vận hành trong giai đoạn tiếp theo.

Sau buổi họp, Ban Quản lý đã tiếp thu, tổng hợp các ý kiến của cư dân, rà soát và hoàn thiện lại Bảng Kế hoạch vận hành năm 2026 trên cơ sở phù hợp với điều kiện thực tế. Kế hoạch hoàn thiện đã được gửi tới toàn thể cư dân và Ban Đại diện cư dân lâm thời thông qua các kênh thông tin chính thức để Quý Cư dân thuận tiện theo dõi và giám sát.

Tại cuộc họp, cư dân đã thống nhất bầu ra Ban Đại diện cư dân lâm thời, đại diện cho tiếng nói chung của cư dân trong giai đoạn đầu. Việc hình thành Ban Đại diện cư dân lâm thời là bước khởi đầu quan trọng, tạo nền tảng cho kênh trao đổi, phối hợp chính thức và có tổ chức giữa cư dân và Ban Quản lý trong quá trình vận hành, hoàn thiện khu biệt thự theo từng giai đoạn.



I. TỔNG QUAN TRONG THÁNG



I. TỔNG QUAN TRONG THÁNG

5. Hoạt động nổi bật trong tháng

5.2 Chính thức đưa vào vận hành Siêu thị tiện ích – thêm tiện ích, thêm thuận tiện

Ngày 28/01/2026: Siêu thị tiện ích tại Khu Biệt thự Vườn Cam đã chính thức đi vào hoạt động, bước đầu đáp ứng nhu cầu mua sắm các mặt hàng thiết yếu của cư dân đang sinh sống trong khu. Việc đưa Siêu thị tiện ích vào vận hành là một trong những tiện ích dịch vụ đầu tiên được triển khai, góp phần cải thiện điều kiện sinh hoạt hàng ngày, đồng thời tạo thêm sự thuận tiện cho cư dân trong giai đoạn khu biệt thự đang tiếp tục hoàn thiện hạ tầng và các tiện ích khác. Ban Quản lý sẽ tiếp tục phối hợp với các đơn vị liên quan để theo dõi hoạt động của Siêu thị tiện ích, tiếp nhận phản hồi của cư dân và từng bước nâng cao chất lượng dịch vụ, phù hợp với nhu cầu thực tế và quy mô cư dân trong thời gian tới..



II. CÁC CÔNG VIỆC TRIỂN KHAI TRONG THÁNG

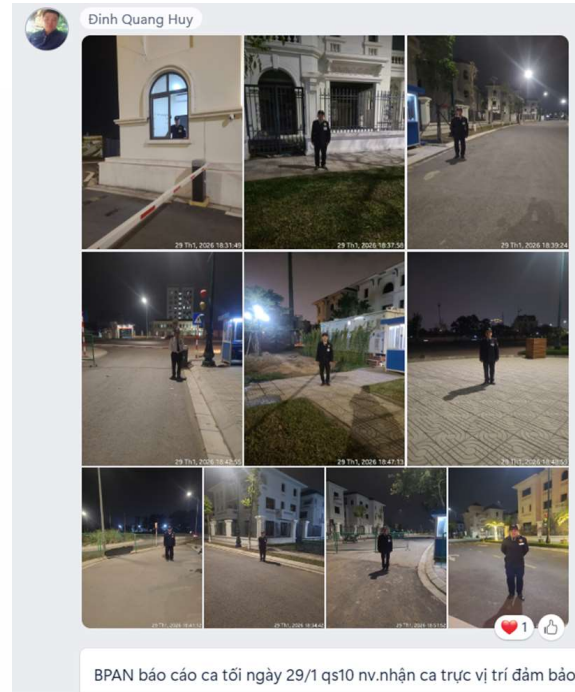
2.1. Công tác an ninh, an toàn

- Công tác tuần tra an ninh nội khu và xung quanh Khu: Đảm bảo an toàn.
- Công tác kiểm soát ra vào: Đảm bảo.
- Tình huống phát sinh đặc biệt: Không có.
- Phối hợp cơ quan chức năng: Duy trì kênh liên lạc theo Quy chế phối hợp đã ký kết với Công an xã Sơn Đồng.
- Công tác khác :

Ngày 27/01/2026 BQL đã điều chỉnh, phân luồng lại Cổng ra vào số 3 để đảm bảo ra vào Khu biệt thự được thuận lợi hơn.

Ngày 23/01/2026, BQL phối hợp Cty An Ninh Bảo Minh đào tạo, huấn luyện nghiệp vụ cho nhân viên An ninh

Một số hình ảnh Tiêu biểu



II. CÁC CÔNG VIỆC TRIỂN KHAI TRONG THÁNG

2.2. Vệ sinh môi trường

- Thay đổi tổ chức: Từ 01/01/2026 Tổ vệ sinh do trực tiếp BQL thành lập và tổ chức vệ sinh.
- Phạm vi vệ sinh : Toàn bộ dự án.
- Thu gom và xử lý rác tồn đọng : Đảm bảo sạch sẽ, không tồn đọng

Một số hình ảnh Tiêu biểu

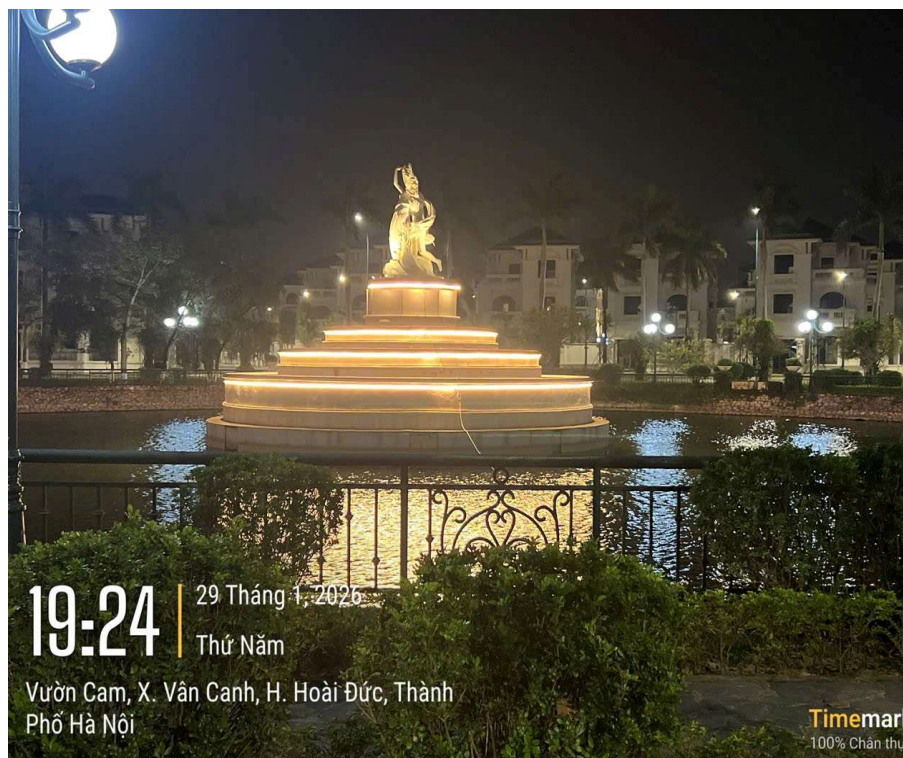


II. CÁC CÔNG VIỆC TRIỂN KHAI TRONG THÁNG

2.3. Hạ tầng kỹ thuật:

- Bảo trì hệ thống Hạ tầng kỹ thuật: Duy trì thường xuyên theo kế hoạch.
- Xử lý sự cố: Trong tháng không có sự cố xảy ra.
- Công việc khác: Lắp đặt đèn chiếu sáng, trang trí công trình trong công viên.

Một số hình ảnh Tiêu biểu



II. CÁC CÔNG VIỆC TRIỂN KHAI TRONG THÁNG

2.4. Cây xanh, cảnh quan

- Duy trì thường xuyên chăm sóc, nhổ cỏ, vệ sinh thảm cỏ ...
- Tiến hành bón vôi, phân hữu cơ.. Theo kế hoạch cải tạo đất do các chuyên gia Viện dinh dưỡng Nông nghiệp tư vấn.
- Trồng bổ sung thay thế các cây con
- Trồng bổ sung hoa trang trí Tết cho Khu biệt thự

Một số hình ảnh Tiêu biểu



17:31

II. CÁC CÔNG VIỆC TRIỂN KHAI TRONG THÁNG

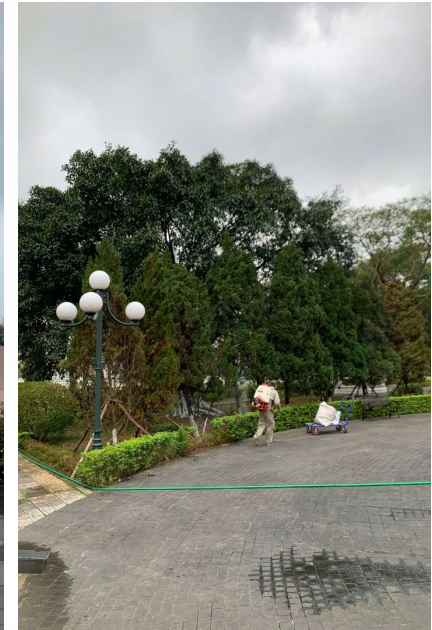
2.5. Công tác kiểm soát côn trùng

Kiểm soát côn trùng theo Khu vực phân chia theo các tuyến đường, nội dung như sau:

- Kiểm tra, xử lý ruồi, muỗi, kiến, gián...
- Kiểm tra, bổ sung các hộp mồi bả chuột, thu xác chuột (nếu có)
- Kiểm tra, xử lý bầy rắn

Phun thuốc diệt côn trùng, xông khói cống rãnh: Ruồi, muỗi, kiến, gián... khu vực bụi cây, bãi cỏ các tuyến đường, công viên.

Một số hình ảnh Tiêu biểu



II. CÁC CÔNG VIỆC TRIỂN KHAI TRONG THÁNG

2.6. Công tác quản lý trật tự xây dựng và thi công

- Tiếp nhận Hồ sơ đăng ký thi công: 02 Hồ sơ
- Cấp chấp thuận thi công theo Nội quy: 02 Hồ sơ
- Nghiệm thu công tác thi công: 02 căn biệt thự.
- Kiểm tra, giám sát an toàn trong quá trình thi công: BQL thường xuyên kiểm tra, giám sát an toàn của các căn Biệt thự đang thi công và không có sự cố gì xảy ra.



3.1. Công tác tổ chức và điều hành

Duy trì thường xuyên các công tác liên quan vận hành và tìm hiểu những phần việc cần cải tiến, điều chỉnh thay đổi để Chất lượng dịch vụ ngày càng tốt hơn.

3.2. Chuẩn bị và tổ chức chương trình “Xuân Vườn Cam – Tết Sum Vầy”

Ban Quản lý đã lập kế hoạch, chuẩn bị và triển khai tổ chức chương trình “Xuân Vườn Cam – Tết Sum Vầy” với mục tiêu tạo không khí sinh hoạt cộng đồng đầu năm mới, phù hợp với quy mô cư dân và điều kiện thực tế của Khu Biệt thự trong giai đoạn hiện nay. Công tác tổ chức được thực hiện trên nguyên tắc đảm bảo an toàn, trật tự, tiết kiệm và không ảnh hưởng đến hoạt động vận hành thường xuyên.

3.3. Một số công tác khác

- Tổ chức trang trí Tết nguyên đán tại Cổng chính và một số vị trí xung quanh công viên.
- Lập kế hoạch và làm gờ giảm tốc một số nút giao để đảm bảo an toàn giao thông nội khu
- Lên kế hoạch triển khai công tác vận hành, đảm bảo an ninh, vệ sinh, cảnh quan dịp Tết nguyên đán.



IV. THÔNG TIN TÀI CHÍNH – THU PHÍ

ST T	Nội dung	Đơn vị	Phí dịch vụ	Phí quản lý thi công
A	PHÍ DỊCH VỤ PHẢI THU THÁNG 1/2026			
1	Phí dịch vụ phải thu	vnđ	1,517,491,398	34,633,500
2	Số nhà/công trình phát sinh phí	căn	568	12
B	TÌNH HÌNH THU PHÍ			
1.1	Số tiền phí của nhà/công trình đã đóng đủ	vnđ	754,491,756	22,495,000
1.2	Số nhà/công trình đóng đủ phí	căn	287	8
2.1	Số tiền phí của nhà/công trình đã đóng 1 phần phí phát sinh	vnđ	9,703,980	0
2.2	Số nhà/công trình đóng chưa đủ phí	căn	6	0
3.1	Số tiền phí phải thu các căn/ công trình chưa đóng	vnđ	743,591,682	12,138,500
3.2	Số nhà/công trình chưa đóng phí	căn	275	4
	TỔNG PHÍ CÒN PHẢI THU		753,295,662	12,138,500

Qua bảng tổng hợp có thể thấy, tình hình thực hiện nghĩa vụ phí dịch vụ giữa các nhà/công trình trong khu biệt thự hiện chưa đồng đều, ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng cân đối tài chính và tổ chức vận hành chung của Khu Biệt thự.



V. NHỮNG NỘI DUNG CẦN SỰ PHỐI HỢP

Để công tác quản lý vận hành Khu Biệt thự Vườn Cam được triển khai hiệu quả, an toàn và đồng bộ, Ban Quản lý trân trọng Kính đề nghị Quý Cư dân phối hợp thực hiện một số nội dung sau:

- Thực hiện đăng ký và tuân thủ quy định về thi công, cải tạo nhà ở. Phối hợp với Ban Quản lý trong quá trình kiểm tra, giám sát và nghiệm thu nhằm đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường và bảo vệ hạ tầng chung.
- Chấp hành các quy định về an ninh, trật tự, kiểm soát ra, vào, phối hợp cung cấp thông tin khi cần thiết để đảm bảo an toàn cho cư dân và tài sản trong khu biệt thự.
- Giữ gìn vệ sinh môi trường, cảnh quan chung, thực hiện phân loại, tập kết rác đúng quy định. Hạn chế xả rác, vật liệu xây dựng, phế thải không đúng nơi quy định.
- Thực hiện đầy đủ, đúng hạn nghĩa vụ tài chính theo thỏa thuận đã ký kết nhằm đảm bảo công tác vận hành được duy trì ổn định, công bằng và bền vững.
- Phản ánh, góp ý và trao đổi thông tin qua các kênh chính thức của Ban Quản lý, cung cấp thông tin cụ thể (thời gian, vị trí, hình ảnh) để việc tiếp nhận và xử lý được kịp thời, hiệu quả.

Số điện thoại/zalo Hotline: 0824.767.888 – email: cskh@vanhanhvuoncam.vn

Ban Quản lý trân trọng cảm ơn sự hợp tác và đồng hành của Quý Cư dân, rất mong tiếp tục nhận được sự phối hợp tích cực để cùng xây dựng Khu Biệt thự Vườn Cam trở thành môi trường sống an toàn, văn minh và ngày càng hoàn thiện.



**QUÉT MÃ QR ĐỂ THAM
GIA NHÓM ZALO CHÍNH
THỨC VỚI CHÚNG TÔI**

BQL - CƯ DÂN KHU BIỆT THỰ VƯỜN...

Cộng đồng Zalo



Quét mã QR này bằng Zalo để tham gia