

Số: 501/2026/BQT-CV

Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2026

V/v: Phản hồi công văn số 206/2026/CV/CONIMEC
về việc thay thế cáp tải và duy trì dịch vụ bảo trì

Kính gửi: Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện CONINCO

Ngày 18/08/2025, Nhà thầu gửi Công văn số 1107/2025/CV/CONIMEC V/v: Kiến nghị thay thế cáp tải chính cho thang A toà S1, P5 toà S3 và C toà D “*khuyến cáo dừng thang và từ chối cung cấp dịch vụ bảo trì, đồng thời miễn trừ toàn bộ trách nhiệm pháp lý*” từ 01/10/2025;

Ngày 06/03/2026, Nhà thầu gửi Công văn số 206/2025/CV/CONIMEC V/v: Kiến nghị thay thế cáp tải chính và sửa chữa tủ cứu hộ “*khuyến cáo dừng thang và từ chối cung cấp dịch vụ bảo trì, đồng thời miễn trừ toàn bộ trách nhiệm pháp lý*” từ 01/04/2026;

Ban quản trị Nhà chung cư Sapphire (“BQT”) đã nhận được các công văn nêu trên của Quý Công ty. Sau khi đối chiếu với Hợp đồng, BQT có ý kiến phản hồi và yêu cầu Quý Công ty làm rõ các nội dung sau:

1. Thiếu khách quan và mâu thuẫn trong báo cáo kỹ thuật

Trong công văn ngày 05/03/2026, Quý Công ty căn cứ vào báo cáo siêu âm từ tháng 07/2025 (đã cũ 07 tháng) để đánh giá hiện trạng cho tháng 03/2026 mà không có báo cáo kiểm tra thực tế tại thời điểm hiện tại, cho thấy sự thiếu chính xác và thiếu trách nhiệm khi không cập nhật trong báo cáo, đánh giá định kỳ.

Kết quả siêu âm cáp từ tháng 07/2025 sử dụng phương pháp từ trường để quét lõi cáp, tuy nhiên công văn Nhà thầu đề cập “*đã mòn rất nhiều và có những điểm bị biến dạng*” mà không có bất kỳ hình ảnh, căn cứ cụ thể nào minh chứng cho nội dung “mòn” và “biến dạng”. Do đó, việc Quý Công ty đưa ra kết luận mang tính báo động đang có những sự mâu thuẫn giữa dữ liệu kỹ thuật thực tế và báo cáo.

2. Sự bất hợp lý trong đánh giá mức độ hao mòn cáp tải thang máy giữa các tòa nhà

Công văn đề nghị của Quý Công ty không yêu cầu thay cáp cho bất kỳ thang nào tại tòa S4. Điều này đặt ra nghi vấn về tính khách quan và tiêu chuẩn đánh giá của Quý Công ty. Lý do: Tòa S4 có thời gian vận hành lâu hơn và mật độ sử dụng

thang máy cao hơn đáng kể so với tòa S2 và S5, là 02 toà vận hành muộn hơn có mật độ sử dụng thang máy thấp hơn.

2. Gây áp lực không lành mạnh trong quan hệ thương mại

Quý Công ty tiếp tục gửi công văn miễn trừ trách nhiệm, từ chối bảo trì và thông báo trước chưa đầy 01 tháng là hoàn toàn bất hợp lý. Việc dồn ép thời gian cho thấy Nhà thầu đã bỏ qua các bước cảnh báo trung hạn là vi phạm nghiêm trọng quy trình quản lý rủi ro đã cam kết trong Hợp đồng.

Các công văn nêu trên đều cho thấy công ty có dấu hiệu tạo ra một tình huống “nguy kịch” đẩy BQT vào thế bị động trong việc lựa chọn đơn vị cung cấp. Đây là dấu hiệu gây áp lực không lành mạnh trong quan hệ thương mại.

3. “Từ chối cung cấp dịch vụ bảo trì, đồng thời miễn trừ toàn bộ trách nhiệm pháp lý” là hành vi đơn phương vi phạm hợp đồng

Theo Điều 2 và Điều 5.2 của Hợp đồng, Quý Công ty có nghĩa vụ thực hiện bảo trì định kỳ 01 lần/tháng và xử lý sự cố 24/7 cho toàn bộ 29 thang máy. Việc Quý Công ty tuyên bố “từ chối cung cấp dịch vụ bảo trì, đồng thời miễn trừ toàn bộ trách nhiệm pháp lý” từ ngày 01/04/2026 khi hợp đồng vẫn còn hiệu lực đến 31/10/2026 là hành vi đơn phương vi phạm hợp đồng.

Căn cứ các luận điểm trên, BQT yêu cầu Quý Công ty phản hồi:

- (1) Dựa trên tiêu chí kỹ thuật cụ thể nào Công ty lọc ra 05 thang máy để yêu cầu thay thế cấp tải ngay?
- (2) Trong 07 tháng qua, công tác bảo trì định kỳ hàng tháng đã ghi nhận tình trạng này như thế nào?
- (3) Nếu kết quả siêu âm từ 30/07/2025 đã chỉ ra lỗi “nghiêm trọng”, tại sao đến 05/03/2026 Nhà thầu mới kiến nghị dừng thang và miễn trừ trách nhiệm?
- (4) Ban Quản trị yêu cầu Quý Công ty giải trình bằng số liệu cụ thể, đồng thời cung cấp bảng so sánh chi tiết thông số kỹ thuật (độ mòn, số sợi đứt, thời gian vận hành thực tế) giữa các toà, điển hình là của tòa S4 so với tòa S2 và S5.

Ban Quản trị khẳng định: Dù cấp tải chưa thay, Nhà thầu vẫn phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bảo trì định kỳ 01 lần/tháng cho các bộ phận khác (vệ sinh, tra dầu, kiểm tra phanh, tủ điều khiển,...) theo Điều 2 của Hợp đồng. Nhà thầu vẫn phải chịu trách nhiệm trực kỹ thuật và xử lý sự cố 24/7, không được lấy lý do hỏng cấp để miễn trừ trách nhiệm.

Ban Quản trị yêu cầu Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện CONINCO:

1. Tiến hành kiểm tra toàn bộ hệ thống cáp tải thang máy, đánh giá tình trạng kỹ thuật của cáp thang máy theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn an toàn hiện hành đối với thang máy (từ ngày 14/03/2026) sau đó có văn bản báo cáo kết quả kiểm tra của 29 thang máy.

- Mức độ mài mòn, giãn cáp, đứt sợi cáp.
- Độ cân bằng và độ căng của cáp.
- Tình trạng puly, rãnh puly và các bộ phận liên quan,...
- Tình trạng hiện tại của cáp.
- Các nguy cơ mất an toàn (nếu có).
- Cảnh báo về thời hạn sử dụng còn lại hoặc khuyến nghị thay thế cáp khi cần thiết.

2. Đề xuất phương án xử lý hoặc kế hoạch thay thế (nếu cáp không còn đảm bảo điều kiện an toàn vận hành).

3. Nhà thầu vẫn phải chịu hoàn toàn trách nhiệm vận hành trong thời gian chờ đợi BQT phê duyệt phương án thay thế cáp tải và bảo trì Thang máy cho đến khi có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chính thức giữa hai bên.

Ban quản trị sẵn sàng hợp tác trên tinh thần tôn trọng thỏa thuận đã ký giữa hai bên, dựa trên nền tảng thực thi đúng các điều khoản hiện có của Hợp đồng và đảm bảo an sinh, an toàn cho Cư dân./.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- BKS (thay b/c);
- Bảng tin cư dân;
- Lưu BQT.



Lã Văn Nam