

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Số: 46/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 04 năm 2018

*"V/v Triển khai các biện pháp đảm
bảo an toàn phòng cháy chữa
cháy đối với chung cư, nhà cao tầng
trên địa bàn thành phố"*

**Kính gửi: - Thường trực Thành ủy TP Hồ Chí Minh
- Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố
- Thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố
- Sở Xây dựng; Sở Quy hoạch Kiến trúc
Sở Giao thông Vận tải; Sở Tư pháp
Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy TP
- Ủy ban nhân dân các quận, huyện**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Chỉ thị số 04/CT-UBND ngày 29/03/2018 *"Về triển khai các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy đối với chung cư, nhà cao tầng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh"*, nhằm hạn chế đến mức thấp nhất các nguy cơ xảy ra cháy gây thiệt hại nghiêm trọng về người và tài sản tại các chung cư và nhà cao tầng. Trong Chỉ thị, Ủy ban nhân dân thành phố đã giao nhiệm vụ cho Hiệp hội Bất động sản thành phố *"Tổ chức sinh hoạt, tuyên truyền, hướng dẫn hội viên chấp hành nghiêm túc quy định của pháp luật trên lĩnh vực phòng cháy, chữa cháy và xây dựng trong quá trình thi công và sử dụng công trình; theo dõi, nắm bắt những khó khăn, vướng mắc của các chủ đầu tư dự án, những vi phạm về lĩnh vực phòng cháy, chữa cháy và xây dựng từ đó chủ động trao đổi, phối hợp với Sở Xây dựng, Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy thành phố và các cơ quan chức năng kịp thời tháo gỡ, chấn chỉnh hoặc kiến nghị cơ quan cấp trên giải quyết"*.

Ngày 04/04/2018, Hiệp hội đã tổ chức Hội nghị để quán triệt thực hiện Chỉ thị của Ủy ban nhân dân thành phố, nhằm góp phần nâng cao nhận thức, trách nhiệm, thể hiện bằng hành động cụ thể, thiết thực của doanh nghiệp chủ đầu tư dự án chung cư, nhà cao tầng; đơn vị thi công; đơn vị tư vấn thiết kế; đơn vị tư vấn giám sát; Ban quản trị chung cư; đơn vị quản lý vận hành chung cư, với sự cộng tác tự giác của cộng đồng cư dân chung cư, và sự hỗ trợ hiệu quả của cơ quan phòng cháy chữa cháy, của chính quyền địa phương về việc đảm bảo an toàn, phòng cháy chữa cháy đối với chung cư, nhà cao tầng trên địa bàn thành phố, nhằm đáp ứng yêu cầu chính đáng và cấp bách của các hộ gia đình đang sinh sống tại các tòa nhà chung cư, và những người đang làm việc, mua sắm, vui chơi giải trí tại các tòa nhà cao tầng (có khu vực phòng làm việc, khu mua sắm, dịch vụ, ăn uống, vui chơi giải trí), được đảm bảo an toàn, trước hết là an toàn phòng cháy chữa cháy, góp phần khắc phục tâm lý bất an đối với người dân đang sinh sống trong các chung cư, nhà cao tầng, và đảm bảo trật tự an toàn xã hội.

1/- Thực trạng tình hình phòng cháy chữa cháy đối với chung cư, nhà cao tầng trên địa bàn thành phố:

1.1)- Tình hình phòng cháy chữa cháy đối với chung cư, nhà cao tầng:

Hơn 15 năm qua, tốc độ đô thị hóa rất nhanh, phát triển nhiều chung cư, nhà cao tầng, và đã có hàng chục ngàn hộ gia đình lựa chọn sống trong căn hộ chung cư cao tầng, đi đôi với việc phát triển rất nhiều cao ốc văn phòng, các khu phức hợp có nhiều công năng như văn phòng làm việc, thương mại, dịch vụ, ăn uống, vui chơi giải trí tập trung đông người. Các tòa nhà chung cư, nhà cao tầng đang được phát triển tại tất cả các quận, kể cả một số huyện giáp ranh như Nhà Bè, Bình Chánh. Các tòa nhà cao tầng đang tiếp tục được xây dựng với xu thế ngày càng cao hơn (*Landmark Tower Tân Cảng 81 tầng là tòa nhà cao nhất Việt Nam; Bitexco Tower 68 tầng*) và ngày càng có nhiều tòa nhà chung cư cao trên 30 tầng. Theo thống kê từ năm 2012 cho đến tháng 09/2016, toàn thành phố đã xảy ra 34 vụ cháy tại các tòa nhà cao tầng, trong đó, có 26 vụ cháy tại các chung cư nhà ở. Riêng trong năm 2017, trên địa bàn thành phố đã xảy ra 1.007 vụ cháy, làm chết 26 người, bị thương 44 người, thiệt hại về tài sản khoảng 92,5 tỷ đồng. Đặc biệt ngày 23 tháng 3 năm 2018, đã xảy ra vụ cháy lớn, gây thiệt hại nghiêm trọng về người và tài sản tại Chung cư Carina Plaza trên đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, vụ cháy đã làm chết 13 người và 51 người bị thương, làm ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội và gây tâm lý bất an đối với người dân đang sinh sống trong các chung cư, nhà cao tầng. Đây là hồi chuông cảnh tỉnh đối với tất cả mọi chủ thể có liên quan đến yêu cầu đảm bảo an toàn PCCC chung cư, nhà cao tầng, từ cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan PCCC, chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành chung cư, các hộ dân chung cư phải thay đổi nhận thức và hành động, đi đôi với yêu cầu phải hoàn thiện hệ thống pháp luật PCCC, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: Tiêu chuẩn thiết kế nhà cao tầng; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn phòng chống cháy cho nhà và công trình, với mục tiêu xây dựng chung cư, nhà cao tầng hiện đại phải đảm bảo an toàn, trước hết là an toàn PCCC.

1.2)- Nguyên nhân dẫn đến cháy lớn gây hậu quả thiệt hại nghiêm trọng:

(1) Chủ đầu tư không thực hiện đầy đủ trách nhiệm phòng cháy, chữa cháy; không tổ chức thực hiện nghiêm các điều kiện an toàn phòng cháy, chữa cháy;

(2) Hệ thống báo cháy chữa cháy không hoạt động dẫn đến việc phát hiện cháy của lực lượng tại chỗ không kịp thời, thông tin báo cháy chậm;

(3) Lực lượng phòng cháy, chữa cháy tại chỗ hoạt động kém hiệu quả;

(4) Công tác tuyên truyền nâng cao ý thức chấp hành quy định, nội quy, yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy còn hạn chế;

(5) Cư dân sống trong chung cư chưa tích cực tham gia thường xuyên các buổi tuyên truyền, hướng dẫn về công tác phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

(6) Sự phối hợp giữa các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các quận, huyện trong việc đảm bảo an toàn về phòng cháy và chữa cháy còn nhiều bất cập;

(7) Công tác chỉ đạo khắc phục những vi phạm có nguy cơ trực tiếp phát sinh cháy và xử lý hành vi vi phạm quy định an toàn về phòng cháy và chữa cháy trong chung cư, nhà cao tầng chưa kiên quyết.

1.3)- Một số tồn tại và sai phạm điển hình có thể dẫn đến mất an toàn phòng cháy chữa cháy chung cư, nhà cao tầng:

- Hầu hết 474 chung cư cũ xây dựng trước năm 1975 không có hệ thống phòng cháy, chữa cháy; nhiều căn hộ chung cư bị cơi nới, rào chắn, không có lối thoát hiểm, nguy cơ cháy tiềm ẩn rất đáng quan ngại;

- Nhiều chung cư nhà ở cao tầng lại được cấp phép xây dựng trong đường nhỏ hoặc trong hẻm nên tiềm ẩn nguy cơ về an toàn thoát hiểm cho cư dân khi xảy cháy; có trường hợp cơ quan chức năng duyệt quy hoạch tổng mặt bằng chung cư nhưng thiếu

đường vào cho xe chữa cháy phòng khi xảy ra sự cố; có trường hợp chủ đầu tư dự án chừa đường vào cho xe chữa cháy, nhưng tải trọng mặt đường không đáp ứng theo quy định của Luật PCCC, nên xe chữa cháy hạng nặng không thể vào được... Sở Cảnh sát PCCC đã có nhiều phương tiện, thiết bị hiện đại để chữa cháy nhà cao tầng, như 02 xe thang chữa cháy về lý thuyết có thể vươn đến tầng 18 tương đương 56 m, nhưng trong thực tế nếu xảy ra cháy thì có thể tầm với sẽ thấp hơn do khó tiếp cận mục tiêu;

- Nhiều chung cư nhà ở tái định cư, chung cư nhà ở xã hội, và một số chung cư nhà ở thương mại đang bị người tiêu dùng quan ngại về chất lượng xây dựng, trong đó, công trình phòng cháy, chữa cháy chất lượng thấp, hoạt động không ổn định, thiếu tin cậy. Có chung cư, hệ thống báo cháy kém chất lượng, liên tục "báo cháy giả", nên cư dân có thói quen "bình thần" khi nghe báo cháy, mà nếu xảy cháy thật, thì rất nguy hiểm; Có nơi tắt luôn hệ thống báo cháy để khỏi bị "làm phiền"; Cửa ngăn khói các tầng bị chèn, bị mở thông để tiện đi lại, mà nếu xảy cháy thì không còn tác dụng ngăn khói xâm nhập; Lối thoát hiểm một số chung cư bị chiếm dụng, không còn tác dụng thoát hiểm khi xảy cháy; Hệ thống PCCC và thiết bị PCCC bị xuống cấp, lão hóa, hư hỏng không được bảo hành, bảo dưỡng, bảo trì theo quy định, hoặc kiểm tra sử dụng thực tế, nên khi xảy ra cháy thật thì không vận hành chữa cháy được;

- Một số chủ đầu tư chưa thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy đã đưa dân vào ở như Chung cư Thái An 3, 4; hoặc Chung cư Bảy Hiền Tower, số 9 Phạm Phú Thứ, phường 11, quận Tân Bình, năm 2016 đã đưa hơn 20 hộ dân vào ở, trong tình trạng đang thi công dở dang, thi công sai giấy phép xây dựng, không có hệ thống phòng cháy, chữa cháy;

- Theo pháp luật quy định, chung cư, nhà cao tầng chỉ được đưa vào sử dụng sau khi đã được nghiệm thu bàn giao đạt yêu cầu, trong đó, có hạng mục công trình phòng cháy chữa cháy, và phải được bảo hành, bảo dưỡng, bảo trì theo định kỳ. Nhưng có một số chủ đầu tư, Ban Quản trị chung cư, đơn vị quản lý vận hành chung cư chưa làm đầy đủ trách nhiệm trong công tác thường xuyên bảo dưỡng, bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy để đảm bảo vận hành bình thường, đúng công suất theo thiết kế đã được thẩm duyệt, nhất là các trường hợp đã được cơ quan PCCC kiểm tra, lập biên bản khuyến nghị, yêu cầu, như trường hợp Chung cư Carina Plaza;

- Cơ quan Cảnh sát PCCC có trách nhiệm kiểm tra an toàn về PCCC định kỳ hàng quý đối với các cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ, trong đó, có nhà chung cư theo quy định tại khoản (2.c) điều 18 Nghị định 59/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Nhưng trên thực tế, quy định này có thể đã chưa được thực hiện đầy đủ, chưa nghiêm, nhất là khâu hậu kiểm việc chấp hành khuyến nghị, yêu cầu của Cảnh sát PCCC đối với chủ đầu tư, Ban Quản trị chung cư, đơn vị quản lý vận hành chung cư sau khi kiểm tra;

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 102 Luật Nhà ở thì Ban quản trị chung cư là người đại diện cho các chủ sở hữu nhà chung cư, có vai trò rất quan trọng trong việc quản lý vận hành chung cư; được quyền lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; được sử dụng quỹ bảo trì để sửa chữa, bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, trong đó có hệ thống PCCC. Tuy nhiên, đến nay vẫn còn những hạn chế, tồn tại như sau: (1) Nhiều nhà chung cư cho đến nay vẫn chưa thành lập được Ban quản trị để đảm bảo quyền lợi cư dân; (2) Ban quản trị chưa được chủ đầu tư bàn giao quỹ bảo trì chung cư để sử dụng kịp thời, hiệu quả nguồn quỹ bảo trì chung cư, trong đó có công tác bảo trì, vận hành hệ thống PCCC; (3) Một số Ban quản trị nhà chung cư chưa có đầy đủ kiến thức và năng lực quản lý nhà chung cư, trong đó, có kiến thức và năng lực quản lý về PCCC theo quy định của Luật Nhà ở; (4) Vai trò của chủ đầu tư chưa được Luật hóa để đảm bảo đầy đủ trách nhiệm của chủ đầu tư trong quản lý vận hành chung cư;

- Một số đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư cao tầng chưa có năng lực đáp ứng yêu cầu theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Doanh nghiệp nên đã quản lý lỏng lẻo, tùy tiện, không chuyên nghiệp, nên khi có sự cố cháy xảy ra thì không xử lý, ứng phó kịp thời, hiệu quả, thậm chí dẫn đến hậu quả nghiêm trọng như: (1) Vụ cháy Chung cư Carina Plaza vừa qua bắt nguồn từ sự cố phát cháy xe gắn máy Attila trong hầm để xe của chung cư, sau 09 phút mới gây ra cháy lan, mà nếu phát hiện và xử lý dập lửa ngay trong 09 phút đầu tiên, có thể chỉ bằng 01 bình chữa cháy thông thường thì đã không gây hậu quả nghiêm trọng như vậy; (2) Hợp đồng giữa chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị chung cư với đơn vị quản lý vận hành chung cư chưa chặt chẽ, chưa phân định rõ trách nhiệm các bên;

- Vai trò quản lý nhà nước của Chính quyền địa phương về công tác PCCC, trực tiếp là Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn trên địa bàn là rất quan trọng theo quy định của Luật PCCC, trong đó, có vai trò của lực lượng dân phòng khu phố, lực lượng tình nguyện PCCC trong chung cư, khu dân cư, để thực hiện nguyên tắc "04 tại chỗ", nhưng chưa được phát huy;

- Nhiều hộ dân sống trong chung cư và cả những người làm việc, mua sắm, ăn uống, vui chơi giải trí tại các khu nhà cao tầng chưa nhận thức đầy đủ về công tác PCCC, và nhất là chưa được huấn luyện kỹ năng PCCC, thoát nạn, cứu hộ, chưa được tham gia diễn tập PCCC. Bên cạnh đó, Luật PCCC cũng đã quy định việc lồng ghép kiến thức và kỹ năng PCCC vào chương trình giảng dạy, hoạt động ngoại khóa trong nhà trường phù hợp với từng ngành học, cấp học, nhưng chưa được thực hiện đầy đủ, nhất là ngay từ bậc mẫu giáo để hình thành nhận thức về PCCC và rèn luyện thuần thực kỹ năng thoát nạn, cứu hộ.

2/- Đánh giá tác động từ vụ cháy chung cư Carina Plaza đến thị trường căn hộ chung cư:

Vụ cháy chung cư Carina Plaza đã tác động đến tâm lý và hành vi của người tiêu dùng, và trên thực tế có tác động đến phân khúc thị trường căn hộ chung cư với hiện tượng có phần bị chững lại trong mấy ngày qua, nhưng đến nay đã phần nào phục hồi trở lại. Hiệp hội nhận định tác động này chỉ có tính ngắn hạn, bởi lẽ:

- Trong quá trình đô thị hóa, phát triển chung cư và nhà cao tầng là xu thế tất yếu toàn cầu cũng như của nước ta, ví dụ như tại Singapore có khoảng 85% dân số, nhiều nước Châu Âu, Bắc Mỹ khoảng 60-70% dân số sống trong chung cư cao tầng, và nhìn chung được đảm bảo an toàn PCCC, tỷ lệ xảy ra hỏa hoạn thấp;

- Nhu cầu lựa chọn sống trong các căn hộ chung cư cao tầng (cao cấp, trung cấp, bình dân) của các tầng lớp nhân dân rất lớn và đang gia tăng theo thời gian. Đặc biệt là loại căn hộ bình dân đang rất thiếu trên thị trường, như năm 2017, toàn thành phố chỉ có 12.495 căn nhà ở bình dân, chỉ chiếm tỷ lệ 29,1% tổng số căn hộ đưa ra thị trường, trong lúc nhu cầu loại căn hộ này lên đến vài trăm ngàn căn;

- Sau vụ cháy chung cư Carina Plaza, khách hàng, người tiêu dùng đòi hỏi và yêu cầu cao hơn, khắt khe hơn cả về mặt tiện ích, dịch vụ, đặc biệt là về tiêu chuẩn an toàn, PCCC đối với chủ đầu tư dự án chung cư cao tầng; Ở chiều ngược lại, chủ đầu tư cũng nâng cao nhận thức trách nhiệm, phải đảm bảo chất lượng công trình, tiện ích, dịch vụ, đặc biệt là về tiêu chuẩn an toàn, PCCC chung cư để đáp ứng yêu cầu của khách hàng;

- Sau vụ cháy chung cư Carina Plaza, người dân sống trong chung cư càng nhận thức được yêu cầu "sống chung" trong cùng chung cư, cùng có quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ như nhau, hỗ trợ nhau, tham gia các buổi huấn luyện, thực hành, diễn tập đảm bảo an toàn PCCC. Trước hết, là tham gia Đại hội chung cư, bầu Ban quản trị chung

cư có năng lực và trách nhiệm, xây dựng "Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư" theo tinh thần kiểu "Hương ước" của làng xã ngày xưa với tinh thần tự giác chấp hành, thực hiện;

- Sau vụ cháy chung cư Carina Plaza, ý thức trách nhiệm và công tác tổ chức thực hiện của các cơ quan quản lý nhà nước, đặc biệt là cơ quan PCCC, chính quyền cấp quận, huyện, phường, xã đối với việc đảm bảo an toàn PCCC chung cư cũng đã được nâng lên;

- Sau vụ cháy chung cư Carina Plaza, đã đặt ra yêu cầu cần phải tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật đảm bảo an toàn cháy, nổ tại chung cư, nhà cao tầng, nhất là trong điều kiện ngày càng có nhiều tòa nhà chung cư trên 30 tầng, và có thể được lắp đặt hệ thống cấp khí gas nấu ăn đến từng căn hộ.

Với tâm thế này, thị trường bất động sản có khả năng nâng lên một chất lượng mới, một đẳng cấp mới, có lợi cho người tiêu dùng, chủ đầu tư và cộng đồng xã hội, được an toàn và bình yên hơn.

(Xin được cảnh báo: Hiện nay, đã xuất hiện hiện tượng đầu nậu, cò đất lợi dụng vụ cháy chung cư Carina Plaza để đầu cơ, thổi giá đất nền phân lô để trục lợi).

3/- Kiến nghị tiếp tục hoàn thiện các quy phạm pháp luật về PCCC chung cư, nhà cao tầng:

3.1)- Các quy phạm pháp luật hiện hành về PCCC chung cư, nhà cao tầng:

- Luật PCCC năm 2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật PCCC năm 2013;

- Nghị định 79/2014/NĐ-CP ngày 31/07/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật PCCC. Trong đó, đã xác định nhà chung cư thuộc danh mục cơ sở thuộc diện quản lý về phòng cháy chữa cháy (Mục 9 Phụ lục I), thuộc danh mục cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ (Mục 9 Phụ lục II), thuộc danh mục cơ sở thuộc diện phải thông báo với cơ quan cảnh sát PCCC về việc bảo đảm các điều kiện an toàn PCCC trước khi đưa vào sử dụng (Mục 1 Phụ lục III), và nhà chung cư từ 05 tầng trở lên cũng thuộc danh mục dự án, công trình do cơ quan cảnh sát PCCC thẩm duyệt thiết kế về PCCC (Mục 10 Phụ lục IV);

- Nghị định 23/2018/NĐ-CP ngày 23/02/2018 của Chính phủ có hiệu lực kể từ ngày 15/04/2018 đã quy định về mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với chung cư, nhà cao tầng;

- Thông tư 66/2014/TT-BCA ngày 16/12/2014 của Bộ Công an quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định 79/2014/NĐ-CP, trong đó, đã phân cấp cho Cục Cảnh sát PCCC thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy công trình nhóm A; dự án công trình có chiều cao từ 100m trở lên;

- Bộ Xây dựng đã ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn phòng cháy cho nhà và công trình (QCVN 06: 2010/BXD). Quy chuẩn này đã quy định chặt chẽ các công việc mà chủ đầu tư, nhà thầu thi công, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, nhà cao tầng bắt buộc phải thực hiện để đảm bảo an toàn PCCC, thoát nạn, cứu hộ;

- Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Các quy phạm pháp luật về phòng cháy và chữa cháy, về quản lý vận hành nhà chung cư hiện nay tương đối đầy đủ, nếu được tất cả các chủ thể có liên quan quán triệt, chấp hành, thực hiện nghiêm túc thì đã không xảy ra nhiều vụ cháy như vừa qua, nhất là vụ cháy nghiêm trọng tại chung cư Carina Plaza vừa qua. Nhưng vấn đề đặt ra là cơ chế phối hợp triển khai, tổ chức thực hiện và kiểm tra để đảm bảo trách nhiệm thể hiện bằng hành động cụ thể, thiết thực và hiệu quả của các doanh nghiệp chủ đầu tư dự

án, các đơn vị thi công xây lắp, các đơn vị tư vấn quy hoạch, tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát thi công, Ban quản trị chung cư, đơn vị quản lý vận hành chung cư và nâng cao vai trò của các cơ quan quản lý Nhà nước, trước hết là Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy, Ủy ban nhân dân quận, huyện, phường, xã, thị trấn, và các hộ dân sinh sống trong chung cư, nhà cao tầng.

3.2)- Kiến nghị tiếp tục hoàn thiện các quy phạm pháp luật có liên quan đến đảm bảo an toàn PCCC chung cư, nhà cao tầng:

(1)- Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung Luật Nhà ở với các nội dung như sau:

- Quy định trách nhiệm chủ đầu tư dự án nhà chung cư phải thi công đường vào chữa cháy đúng thiết kế lòng đường và đặt tải trọng cho xe chữa cháy;

- Quy định các thành viên Ban Quản trị chung cư phải được bồi dưỡng kiến thức, kỹ năng về quản lý, vận hành chung cư, trong đó, có kiến thức, kỹ năng về PCCC;

- Quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà chung cư phải được tham gia Ban Quản trị chung cư để đảm bảo chất lượng hoạt động quản lý, vận hành chung cư đối với các chủ đầu tư cũng là đồng chủ sở hữu chung cư vì vẫn còn sở hữu phần khối đế, văn phòng, căn hộ cho thuê... sau khi đã bán căn hộ cho người mua nhà;

- Phải công khai danh sách các chung cư không đảm bảo an toàn PCCC, hoặc không mua bảo hiểm bắt buộc để công luận giám sát;

- Kiến nghị sửa đổi, bổ sung Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng để đảm bảo trật tự, an toàn khu vực để xe không được vượt quá công suất thiết kế, và phải đảm bảo có người trực bảo vệ, trực PCCC 24/7;

(2)- Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung Luật Kinh doanh Bất động sản để quy định chủ đầu tư sau khi đã nghiệm thu công trình chung cư theo quy định của Luật Xây dựng thì phải thông báo cho Sở Xây dựng để kiểm tra, nếu đạt chuẩn thì Sở Xây dựng ban hành văn bản xác nhận công trình đủ điều kiện đưa vào sử dụng mới được phép bàn giao nhà cho dân vào ở (*Để tránh những nhiễu, tiêu cực, đề nghị quy định thời gian làm thủ tục hành chính này không quá 10 ngày làm việc*);

(3)- Hiệp hội kiến nghị Bộ Xây dựng sớm ban hành "*Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: Tiêu chuẩn thiết kế nhà cao tầng*" (mới) và sửa đổi, bổ sung "*Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (QCVN 06:2010/BXD)*" theo hướng nghiêm ngặt hơn, có tính đến thực tế ngày càng có nhiều chung cư trên 30 tầng hiện nay, với các nội dung như sau:

- Kiến nghị quy định khu vực để xe của dự án nhà chung cư cao tầng xây dựng tại các khu đô thị mới phải tách biệt với khu ở để giảm thiểu nguy cơ xảy ra cháy (tương tự như quy định của Singapore), với hệ số sử dụng đất phù hợp để nhà đầu tư có thể thực hiện, thu hồi vốn, không làm tăng giá thành để không ảnh hưởng đến người mua nhà;

- Đối với các chung cư có chỗ để xe tại các tầng hầm chung cư, Hiệp hội kiến nghị bổ sung quy chuẩn, tiêu chuẩn đảm bảo an toàn PCCC khu vực hầm để xe của chung cư (*là khu vực tiềm ẩn nguy cơ gây cháy lớn nhất tại các chung cư*) để tạo cơ sở pháp lý cho các chủ đầu tư dự án chung cư mới, hoặc nâng cấp, chỉnh trang khu hầm để xe tại các chung cư cũ hiện nay;

- Kiến nghị bổ sung quy chuẩn, tiêu chuẩn tầng thoát nạn nhà chung cư, khu vực thoát nạn tại các tầng (*có thể thoát nạn bằng dây cáp cá nhân, ống trượt...*); Đối với cụm chung cư thì cần quy định kết nối các tầng thoát nạn với nhau để tạo điều kiện cho cư dân thoát nạn khi có sự cố xảy ra.

4/- Chương trình hành động của các doanh nghiệp bất động sản:

(1) Tổ chức quán triệt và chấp hành nghiêm Chỉ thị số 04/CT-UBND ngày 29/03/2018 "Về triển khai các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy đối với chung cư, nhà cao tầng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh" đến cán bộ, công nhân lao động trong đơn vị;

(2) Tổ chức sinh hoạt bằng nhiều nội dung sinh động, phù hợp để nâng cao nhận thức và chuyển biến bằng hành động cụ thể nhằm đảm bảo chất lượng công trình, trong đó có công trình phòng cháy chữa cháy chung cư, nhà cao tầng; Khuyến khích các doanh nghiệp phát hành "Sổ tay" hoặc "Cẩm nang cư dân nhà chung cư" để hỗ trợ thiết thực cho các hộ dân chung cư;

(3) Cam kết xây dựng hệ thống PCCC chung cư đúng thiết kế, đảm bảo chất lượng, được cơ quan Cảnh sát PCCC kiểm tra nghiệm thu trước khi bàn giao nhà cho khách hàng;

(4) Cam kết hợp tác với các chủ sở hữu chung cư và Ủy ban nhân dân phường, xã tổ chức Hội nghị chung cư để bầu Ban quản trị nhà chung cư, bàn giao quỹ bảo trì chung cư cho Ban quản trị quản lý, sử dụng theo đúng quy định của pháp luật, và hợp tác chặt chẽ với Ban quản trị chung cư;

(5) Cam kết thực hiện đúng chức trách, nhiệm vụ với tinh thần hợp tác, vì lợi ích chung của cộng đồng cư dân trong trường hợp được bầu vào Ban Quản trị chung cư;

(6) Cam kết thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bảo hành, bảo trì chung cư, các hạng mục công trình, hệ thống PCCC của chung cư theo đúng quy định của pháp luật;

(7) Cam kết thực hiện đầy đủ và công tâm các quyền và nghĩa vụ trong việc quản lý, vận hành chung cư trong giai đoạn chưa tiến hành Đại hội nhà chung cư, hoặc chưa bầu cử được Ban quản trị nhà chung cư;

(8) Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan nhà nước, đặc biệt là với cơ quan PCCC, Ủy ban nhân dân quận, huyện, phường, xã trong quá trình quản lý, vận hành chung cư, nhất là trong công tác đảm bảo an toàn PCCC;

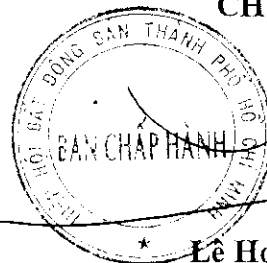
(9) Chủ động kiểm tra, rà soát, sửa chữa, thay thế, bổ sung, nâng cấp thiết bị, vật tư của hệ thống PCCC, đảm bảo vận hành theo đúng thiết kế đã được thẩm duyệt; Hợp tác chặt chẽ với đoàn kiểm tra, thanh tra chuyên ngành an toàn PCCC chung cư, nhà cao tầng của Bộ Xây dựng, Bộ Công an và chấp hành nghiêm các kết luận và ý kiến khuyến nghị của đoàn kiểm tra.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH



Lê Hoàng Châu