

THÔNG BÁO

(V/v: Tình trạng hư hỏng hệ thống PCCC tại chung cư Rừng Cọ và kế hoạch tổ chức khắc phục)

Kính gửi: Quý Cư dân Rừng Cọ

Ban Quản trị Tòa nhà xin trân trọng thông báo về tình trạng của hệ thống Phòng cháy chữa cháy (PCCC) hiện tại của chung cư Rừng Cọ và phương án, kế hoạch tổ chức khắc phục, sửa chữa.

I. Hiện trạng hệ thống PCCC

Hệ thống PCCC của tòa nhà đang gặp phải nhiều lỗi và hư hỏng nghiêm trọng, cụ thể như sau:

- Tủ trung tâm báo cháy: Tất cả các tủ trung tâm báo cháy đều đang hiển thị nhiều lỗi kỹ thuật, gây khó khăn trong việc giám sát và nhận diện sự cố.
- Các đầu báo cháy, modul điều khiển, giám sát và đường dây tín hiệu: Nhiều đầu báo cháy bị mất tín hiệu hoặc không hoạt động, làm giảm khả năng phát hiện sớm đám cháy. Theo thống kê hiện tại có hơn 500 đầu báo cháy, hơn 100 modul điều khiển, giám sát bị lỗi, mất tác dụng. Phát hiện nhiều đoạn dây tín hiệu bị hở mạch, ảnh hưởng đến việc truyền tải và xử lý tín hiệu báo cháy.
- Đường ống nước chữa cháy: Tại vị trí tầng mái toà A1, B2, C2 có hiện tượng rò rỉ tại nhiều vị trí, gây thất thoát nước và giảm áp lực nước chữa cháy khi cần sử dụng.
- Phương tiện chữa cháy tại chỗ: Nhiều bình chữa cháy đã hết áp lực, không còn khả năng sử dụng dập tắt đám cháy ban đầu. Một số cuộn vòi đã bị bục, rách, khấu hao không đảm bảo hoạt động theo yêu cầu.
- Hệ thống đèn chỉ dẫn thoát hiểm và chiếu sáng sự cố: Nhiều đèn bị hỏng hoặc không đảm bảo thời gian lưu điện theo quy định, gây khó khăn trong việc thoát nạn khi xảy ra sự cố mất điện.
- Liên động hệ thống báo cháy với các hệ thống liên quan: Qua công tác kiểm tra nhận thấy một số quạt tăng áp buồng thang bộ không hoạt động, thang máy không liên động với hệ thống báo cháy tiềm ẩn nguy cơ khói lan vào khu vực thoát hiểm trong trường hợp xảy ra sự cố cháy.

(Chi tiết tại file thống kê đính kèm)

II. Đánh giá nguy cơ

Tình trạng hư hỏng nghiêm trọng của hệ thống PCCC đặt ra nhiều nguy cơ đối với an toàn về sức khỏe, tài sản của cư dân. Nếu không được khắc phục kịp thời có thể dẫn đến những hậu quả khôn lường khi có sự cố cháy nổ xảy ra:

- Không phát hiện cháy kịp thời: Việc tử trung tâm báo cháy có nhiều lỗi, nhiều đầu báo cháy không hoạt động, mạch tín hiệu bị sự cố làm ảnh hưởng đến việc phát hiện sự cố cháy từ ban đầu, tăng nguy cơ cháy lan nhanh và gây mất an toàn cho người, thiệt hại lớn về tài sản. Ngoài ra, trong thời gian gần đây toà nhà liên tục xảy ra việc báo cháy giả có nguyên nhân do thiết bị lâu ngày không được bảo trì, vệ sinh công nghiệp.
- Khó khăn trong công tác chữa cháy: Nhiều bình chữa cháy bị hết áp lực, vòi chữa cháy bị hư hỏng, đường ống nước chữa cháy bị thủng làm giảm hiệu quả hoặc mất tác dụng của phương tiện chữa cháy ban đầu, ảnh hưởng đến việc dập tắt đám cháy, nhất là giai đoạn đầu tiên khi phát hiện sự cố.
- Nguy hiểm đến sức khỏe, tính mạng: Việc liên động hệ thống báo cháy với hệ thống tăng áp buồng thang, hút khói tầng hầm, thang máy gây nguy hiểm cho người bị nạn trong tình huống có cháy xảy ra. Hệ thống đèn chiếu sáng sự cố, chỉ dẫn thoát hiểm bị hỏng hoặc không đảm bảo thời gian lưu điện gây khó khăn trong việc thoát hiểm, tiềm ẩn nguy cơ tai nạn do ngã, trượt,...
- Vi phạm quy định pháp luật: Hệ thống PCCC toà nhà hư hỏng, không được khắc phục kịp thời có thể bị xử phạt hành chính theo quy định về PCCC. Đặc biệt Nghị định 106/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 1/7/2025 đã tăng mạnh mức phạt vi phạm về PCCC.

III. Nguyên nhân

Qua kiểm tra xác định nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng hư hỏng hệ thống, phương tiện PCCC hiện tại bao gồm:

- Thiết bị, phương tiện xuống cấp: Thiết bị PCCC của toà nhà đã được lắp đặt trên 10 năm dẫn đến nhiều thiết bị đã khấu hao, hư hỏng, xuống cấp nghiêm trọng.
- Công tác bảo trì, bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa: Việc kiểm tra, bảo dưỡng thường xuyên và toàn diện chưa được thực hiện đầy đủ. Các hư hỏng của hệ thống PCCC chưa được khắc phục triệt để.
- Yếu tố môi trường: Một số thiết bị như đầu báo cháy, đường ống cấp nước chữa cháy bị hư hỏng do tác động của môi trường tại vị trí lắp đặt.

IV. Phương án và kế hoạch khắc phục các tồn tại về PCCC

Để đảm bảo an toàn cho Quý Cư dân, Quý Khách hàng và tài sản, Ban Quản trị phối hợp với Ban quản lý vận hành và nhà thầu khẩn trương triển khai các phương án, kế hoạch xử lý như sau:

- **Giai đoạn 1:** Khắc phục ngay các hư hỏng đặc biệt nghiêm trọng
Đã hoàn thành việc thay thế 02 tử trung tâm báo cháy bị hỏng ở tháp A2 và D2, hiện nay 2 tử báo cháy này hoạt động bình thường.
- **Giai đoạn 2:** Tiến hành sửa chữa tổng thể. Giai đoạn này được chia làm các bước:

Bước 1: Kiểm tra và đánh giá toàn diện: Ban quản trị, Ban quản lý vận hành đã phối hợp với các đơn vị nhà thầu về PCCC có chuyên môn cao để khảo sát, kiểm tra, thống kê chi tiết toàn bộ hệ thống PCCC và các hệ thống liên quan, xác định các điểm hư hỏng và mức độ nghiêm trọng. (đã hoàn thành)

Bước 2: Lập kế hoạch sửa chữa, thay thế: Dựa trên kết quả khảo sát, thống kê Ban quản trị, Ban quản lý vận hành đã lên danh mục công việc, khái toán chi phí để thực hiện sửa chữa, thay thế thiết bị hư hỏng. (đã hoàn thành)

Bước 3: Thông báo đến cư dân về thực trạng hệ thống PCCC, đối thoại, giải đáp các ý kiến của cư dân về việc tổ chức sửa chữa hệ thống PCCC. (dự kiến ngày hoàn thành: 08/06/2025). Các thắc mắc về vấn đề kỹ thuật của hệ thống PCCC cư dân có thể liên hệ với ông Nguyễn Văn Tâm (SĐT: 0963 511 888), Thành viên Tiểu ban Kỹ thuật của BQT để được giải đáp.

Bước 4: Tổ chức lấy ý kiến cư dân bằng văn bản để phê duyệt kế hoạch sửa chữa, thay thế các thiết bị của hệ thống PCCC (dự kiến ngày hoàn thành: 15/06/2025).

Bước 5: Tổ chức mời thầu, lựa chọn nhà thầu và thực hiện sửa chữa tổng thể hệ thống PCCC (dự kiến ngày hoàn thành: 29/06/2025).

Bước 6: Nhà thầu thực hiện sửa chữa, tổ chức nghiệm thu và thanh toán cho nhà thầu (dự kiến ngày hoàn thành: 31/08/2025, BQT sẽ làm việc để cố gắng đẩy nhanh tiến độ).

- **Giai đoạn 3:** Bảo trì toàn bộ hệ thống PCCC và các hệ thống liên quan. Sau khi thực hiện sửa chữa hệ thống PCCC, Ban quản trị tiến hành lựa chọn đơn vị bảo trì hệ thống PCCC và các hệ thống liên quan để duy trì hệ thống PCCC hoạt động ổn định, kéo dài tuổi thọ thiết bị cũng như thực hiện đúng quy định của pháp luật về bảo trì, bảo dưỡng hệ thống PCCC.

Trong thời gian chờ khắc phục, Ban Quản trị đã yêu cầu Ban quản lý vận hành tăng cường lực lượng bảo vệ, tuần tra để kịp thời phát hiện và xử lý các sự cố phát sinh.

Ban Quản trị kêu gọi toàn thể Quý Cư dân, Quý Khách hàng và các Đơn vị trong Tòa nhà nâng cao ý thức cảnh giác, tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về PCCC, đặc biệt trong thời gian hệ thống đang được sửa chữa, nâng cấp. Mọi sự cố phát sinh hoặc hành vi có nguy cơ gây cháy nổ cần được thông báo ngay lập tức cho Ban Quản lý Tòa nhà. Chúng tôi rất mong nhận được sự thông cảm và hợp tác của Quý vị để cùng nhau xây dựng một môi trường sống và làm việc an toàn.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như điều 6
- Công bố tại bảng tin cư dân tại 13 block Chung cư Rừng Cọ
- Đăng website rungco.vn., gửi nhóm zalo của 13 block Chung cư Rừng Cọ.
- Lưu văn phòng BQT.

TM BAN QUẢN TRỊ

TRƯỞNG BAN



NGUYỄN ANH TUẤN