

**BIÊN BẢN KIỂM TRA VỀ  
PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ  
KIỂM TRA AN TOÀN PCCC ĐỊNH KỲ (3)**

Hồi 09 giờ 30 ngày 19 tháng 9 năm 2022, tại Tòa nhà 143 Trần Phú  
Địa chỉ: 163 Trần Phú, phường Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội

**Chúng tôi gồm: Đại diện Công an quận Hà Đông**

1. Đ/c Đại úy Dương Việt Phương – Cán bộ kiểm tra an toàn PCCC-Đội Cảnh sát PCCC&CNCH.

2. Đ/c Thượng úy Nguyễn Đăng Bộ - Cán bộ Đội Cảnh sát PCCC&CNCH

Đã tiến hành kiểm tra an toàn PCCC đối với: Tòa nhà 143 Trần Phú

**Đại diện là:**

1. Đại diện Ban Quản trị tòa nhà

Ông Nguyễn Khắc Điền – Trưởng ban

2. Đại diện Ban Quản lý tòa nhà

- Ông Trần Văn Thanh – Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU - đơn vị quản lý vận hành tòa nhà đồng thời là đại diện của Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển Đô thị Sông Đà)

**Tình hình và kết quả kiểm tra như sau:**

**I. TRÌNH BÀY CỦA CƠ SỞ**

**1. Đại diện Ban quản lý và Chủ đầu tư tòa nhà trình bày như sau:**

- Trong tháng 5/2022 chúng tôi đã phối hợp với Công an quận Hà Đông tổ chức thực tập phương án chữa cháy và cứu nạn cứu hộ.

- Định kỳ hàng năm chúng tôi đều tổ chức tuyên truyền, bồi dưỡng kiến thức về PCCC cho đội viên Đội PCCC tòa nhà

**2. Đại diện Ban Quản trị tòa nhà trình bày như sau:**

Chúng tôi thường xuyên tuyên truyền công tác PCCC tới người dân nhằm nâng cao ý thức và trách nhiệm của mọi người trong công tác PCCC.

Hệ thống PCCC thường xuyên được kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ.

Chúng tôi đã họp cư dân để thống nhất việc mua bảo hiểm cháy nổ, tuy nhiên đa phần các hộ dân thống nhất là các hộ gia đình tự mua.

**II. KIỂM TRA THỰC TẾ**

**1. Kiểm tra hồ sơ quản lý, theo dõi hoạt động PCCC**

Cơ sở đã lập và lưu giữ hồ sơ quản lý, theo dõi hoạt động phòng cháy và chữa cháy gồm:

- Hồ sơ thẩm duyệt, nghiệm thu về PCCC tòa nhà gồm:
    - + Giấy chứng nhận thẩm duyệt về PCCC số 215/TD-PCCC-P3 ngày 24/1/2014 của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH đối với toàn bộ tòa nhà.
    - + Biên bản kiểm tra nghiệm thu về PCCC của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH
    - + Văn bản số 7445/PCCC&CNCH-P6 ngày ngày 12/10/2017 của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH việc việc xác nhận nghiệm thu đối với tầng hầm B2,B1 và tầng 4 đến tầng mái tòa nhà.
    - + Văn bản số 10/PCCC&CNCH-P6 ngày 06/3/2018 của Cục cảnh sát PCCC&CNCH.
    - + Biên bản kiểm tra nghiệm thu của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH đối với khu vực tầng 1, 2, tầng lửng, tầng 3, tầng K.
    - + Văn bản xác nhận nghiệm thu về PCCC của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH đối với khu vực tầng 1, 2, tầng lửng, tầng 3, tầng K.
    - + Văn bản số 1005/TD-PCCC-Đ5 ngày 25/12/2019 của Phòng PC07-CATP Hà Nội về việc thẩm duyệt thiết kế hạng mục cải tạo mặt bằng 1 phần tầng 3 giới hạn bởi trục (4/10; A/B) và trục (8-10; C-D).
  - Quyết định thành lập đội PCCC cơ sở; Danh sách đội PCCC cơ sở.
  - Giấy chứng nhận huấn luyện nghiệp vụ PCCC ngày 07/5/2022.
  - Quyết định ban hành nội quy, quy định về PCCC phù hợp với tính chất hoạt động của cơ sở.
  - Sở theo dõi công tác tuyên truyền huấn luyện thực tập PCCC và phương tiện PCCC.
  - PACC theo mẫu PC11 Thông tư 66/2014/TT-BCA đã được Phòng cảnh sát PC&CC số 9 kiểm tra, và phê duyệt theo quy định.
  - Phương án cứu nạn cứu hộ của tòa nhà theo mẫu số 04 của Nghị định số 83/2017/NĐ-CP
  - Hồ sơ tự kiểm tra an toàn PCCC tại cơ sở. Biên bản kiểm tra định kỳ an toàn PCCC của Cảnh sát PCCC.
  - Báo cáo công tác tự kiểm tra an toàn PCCC của cơ sở.
  - Hồ sơ thực tập PACC theo quy định năm 2022 của tòa nhà gồm:
    - + Kế hoạch tổ chức tự thực tập;
    - + Biên bản rút kinh nghiệm tổ chức thực tập.
- ## **2. Bố trí công năng, mặt bằng sử dụng**
- Tại thời điểm kiểm tra tòa nhà có quy mô cao 37 tầng nổi, 2 tầng hầm được bố trí công năng cụ thể như sau:
    - + Tầng hầm B1,B2 bố trí để xe máy, ô tô.
    - + Tầng 1: tầng thương mại, khu vực phòng sinh hoạt động cộng đồng, phòng kỹ thuật.
    - + Tầng lửng: Khu vực cho thuê làm văn phòng.

- + Tầng 2: bố trí nhà trẻ và 1 phần để trống
- + Tầng 3: bố trí khu vực văn phòng thương mại cho thuê.
- + Tầng K: Tầng kỹ thuật, bố trí các phòng kỹ thuật.
- + Tầng 4-35: bố trí căn hộ.
- + Tầng M: bố trí căn hộ.
- + Tầng mái: sân và phòng kỹ thuật.

### **3. Lối, đường thoát nạn**

- Tòa nhà có 03 trục buồng thang bộ trong đó có 03 buồng thang bộ loại N3, trong đó 2 thang chạy từ tầng mái xuống tầng hầm, 1 thang chạy từ tầng mái đến tầng 1

- Lối thoát nạn từ tầng hầm lên và lối thoát nạn từ trên xuống dưới đảm bảo riêng biệt theo quy định.

- Tại thời điểm kiểm tra trên các hành lang, buồng thang bộ của các tòa nhà đảm bảo thông thoáng, không bố trí vật dụng cản trở thoát nạn khi có sự cố cháy, nổ xảy ra. Các tay co hoạt động tốt đảm bảo tự động đóng.

### **4. Giao thông, nguồn nước phục vụ chữa cháy**

- Giao thông bên ngoài: cơ sở giáp mặt đường Trần Phú, đây là mặt đường rộng, xe chữa cháy tiếp cận thuận lợi.

- Giao thông bên trong cơ sở: Tại thời điểm kiểm tra, khu vực đường giao thông nội bộ xung quanh cơ sở đảm bảo thông thoáng không để vật dụng cản trở xe chữa cháy khi có sự cố cháy, nổ xảy ra.

- Nguồn nước:

+ Bên trong: Bể ngầm 720 m<sup>3</sup>.

+ Bên ngoài; trụ nước chữa cháy đường Trần Phú.

### **5. Ngăn cháy lan**

Tòa nhà được thiết kế thi công đảm bảo khoảng cách về PCCC so với công trình lân cận theo hồ sơ thiết kế đã được thẩm duyệt, nghiệm thu về PCCC.

### **6. Hệ thống, phương tiện PCCC**

#### **6.1. Hệ thống báo cháy tự động**

- Trung tâm đặt tại phòng kỹ thuật tầng 1: gồm 3 tủ, mỗi tủ 4 loop, báo cháy theo địa chỉ, 127 địa chỉ/loop. Tại thời điểm kiểm tra, tủ trung tâm báo cháy không báo lỗi.

- Hệ thống báo cháy theo địa chỉ thành 3 lộ (phía lẻ tòa nhà; phía chẵn tòa nhà; khu vực hầm, văn phòng thương mại). Mỗi tầng tại căn hộ có: các địa chỉ từng căn hộ riêng biệt, khu vực hành lang mỗi tầng 1 địa chỉ (có 13 đầu báo cháy thường), phòng kỹ thuật điện có địa chỉ riêng. Các tầng kỹ thuật, tầng hầm: có 1 địa chỉ đầu nối cho các đầu báo thường; địa chỉ phòng điện, phòng bơm, phòng hút khói...

- Tại thời điểm kiểm tra, hệ thống báo cháy hoạt động tốt, kiểm tra thử xác

suất đầu báo cháy, nút ấn báo cháy nhận thấy hệ thống hoạt động tốt, kích hoạt hệ thống chuông đèn, kích hoạt động liên động các hệ thống kỹ thuật khác theo đúng hồ sơ thiết kế được thẩm duyệt, nghiệm thu về PCCC (kiểm tra thử xác suất tại tầng hầm B2, tầng kỹ thuật K, tầng 32 tòa nhà)

#### *6.2. Hệ thống họng nước chữa cháy*

Có 02 cụm bơm chữa cháy, trong đó gồm:

- 01 cụm bơm đặt tại tầng hầm B2, gồm 03 bơm (01 động cơ điện, 01 động cơ xăng, 01 bơm bù) phục vụ hệ thống họng nước chữa cháy, hệ thống chữa cháy tự động Spinkler từ tầng hầm B2, B1, 1,2,3,K.

- 01 cụm bơm đặt tại tầng mái phục vụ cấp nước hệ thống họng nước chữa cháy và hệ thống chữa cháy tự động Spinkler từ tầng mái xuống tầng 4.

Tại thời điểm kiểm tra, các cụm bơm hoạt động bình thường được cài đặt chế độ hoạt động tự động.

#### *6.3. Hệ thống họng nước chữa cháy*

- Mỗi tầng có 02 hộp họng chữa cháy, mỗi hộp họng gồm 01 họng đôi.

- Phun nước nước tại tầng mái (vị trí cao nhất, xa nhất): nhận thấy hệ thống hoạt động bình thường, áp lực phun đầu lãng đạt 6m.c.n.

#### *6.4. Hệ thống chữa cháy tự động spinler.*

Thử tác động nhiệt đầu Spinkler nhận thấy hệ thống hoạt động tốt, đảm bảo áp lực phun và diện tích bảo vệ.

#### *6.5. Phương tiện chiếu sáng sự cố, chỉ dẫn thoát nạn*

Được lắp đặt trên cầu thang, hành lang, lối đường thoát nạn, tại thời điểm kiểm tra các phương tiện hoạt động bình thường.

Các bình chữa cháy còn nguyên kẹp chì, đảm bảo áp lực.

#### *6.6. Hệ thống tăng áp buồng thang, hút khói hành lang*

Hệ thống được thiết kế, lắp đặt theo hồ sơ đã được thẩm duyệt, nghiệm thu về PCCC.

Hệ thống có đầu nối liên động với hệ thống báo cháy

Kiểm tra thử nghiệm nhận thấy hệ thống hoạt động tốt.

### **III. KIẾN NGHỊ**

***Để đảm bảo an toàn PCCC cho cơ sở trong quá trình hoạt động, Công an quận Hà Đông yêu cầu lãnh đạo cơ sở chỉ đạo thực hiện các nội dung kiến nghị sau:***

#### **1. Hồ sơ quản lý công tác PCCC**

- Hồ sơ quản lý hoạt động phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ của cơ sở phải thường xuyên bổ sung, cập nhật (khi có sự thay đổi) và lưu giữ tại cơ sở theo quy định tại điều 4, Thông tư 149/2020/TT-BCA.

- Thường xuyên tổ chức kiểm tra an toàn về PCCC đối với cơ sở, định kỳ 06 tháng gửi báo cáo kết quả kiểm tra về Đội Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an

quận Hà Đông và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả kiểm tra theo quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 16 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020.

*Thời hạn hoàn thành: Thực hiện định kỳ theo quy định*

## **2. Huấn luyện nghiệp vụ về PCCC&CNCH, thực tập phương án chữa cháy**

- Tổ chức thực tập phương án chữa cháy theo quy định tại điểm a, khoản 10, điều 19, Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020.

- Tổ chức bồi dưỡng, huấn luyện nghiệp vụ PCCC&CNCH đối với lực lượng PCCC cơ sở theo quy định tại điểm c, khoản 3, Điều 33, Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020.

*Thời hạn hoàn thành: Thực hiện ngay và định kỳ theo quy định*

**3. Đề nghị Ban quản trị họp bàn và thống nhất với cư dân để mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho khối căn hộ theo quy định tại Nghị định số 23/2018/NĐ-CP.**

*Thời hạn hoàn thành: Thực hiện ngay*

## **4. Về việc bố trí mặt bằng, công năng sử dụng trong tòa nhà:**

- Đối với tất cả khu vực trong tòa nhà yêu cầu phải bố trí công năng, mặt bằng sử dụng theo đúng hồ sơ thiết kế được thẩm duyệt, nghiệm thu về PCCC.

- Yêu cầu Chủ đầu tư tòa nhà tự kiểm tra, rà soát đảm bảo khi có cải tạo, thay đổi tính chất sử dụng phải trình hồ sơ thiết kế được thẩm duyệt và phải được nghiệm thu về PCCC mới được đưa vào sử dụng. Không đưa vào sử dụng các khu vực đã cải tạo, thay đổi công năng nhưng chưa được nghiệm thu về PCCC theo quy định tại điều 13, 15 Nghị định 136/2020/NĐ-CP.

*Thời hạn hoàn thành: thực hiện thường xuyên*

## **5. Đường giao thông phục vụ chữa cháy:**

Thường xuyên bố trí lực lượng bảo vệ thường trực nhắc nhở hướng dẫn các phương tiện giao thông đợi, đón, trả khách xung quanh khu vực đường giao thông trước tòa nhà để đảm bảo xe chữa cháy, xe thang, xe có cần nâng có thể tiếp cận được tòa nhà tại mọi thời điểm.

*Thời hạn hoàn thành: duy trì thường xuyên.*

**6. Đối với khu vực tầng hầm:** Hiện tại có một số vụ tự cháy xe ô tô, xe máy, nên tại khu vực tầng hầm là khu vực tập trung nhiều phương tiện có chất dễ cháy như xăng dầu, thiết bị từ các phương tiện xe nên cần phải thực hiện tốt một số quy định sau:

- Thường xuyên có người tăng cường tuần tra, thường trực đảm bảo phát hiện khắc phục kịp thời các nguy cơ có thể xảy ra cháy nổ.

- Bố trí bộ phận thường trực phải là bộ phận trong đội PCCC tòa nhà, phải nắm vững, sử dụng thành thạo hệ thống, phương tiện PCCC trong tòa nhà để khi phát hiện sự cố cháy nổ có thể xử lý kịp thời.

- Không được sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt gây mất an toàn PCCC trong tầng hầm.

- Không bố trí các khu vực sạc điện cho xe đạp điện tại tầng hầm khi chưa được thẩm duyệt, nghiệm thu về PCCC theo quy định.

***Thời hạn hoàn thành: Thực hiện và duy trì thường xuyên***

**8.** Định kỳ kiểm tra, bảo dưỡng hệ thống, phương tiện PCCC trong phạm vi của mình đảm bảo theo quy định tại TCVN 3890:2009.

- Hệ thống báo cháy tự động:

+ Kịp thời rà soát, thay thế các phương tiện, hệ thống PCCC tại tòa nhà bị hư hỏng.

+ Tiếp tục duy trì việc cài đặt hệ thống báo cháy tự động đảm bảo hệ thống hoạt động theo đúng chức năng đã được thiết kế thẩm duyệt, nghiệm thu về PCCC.

+ Không được ngắt chuông, đèn của hệ thống để đảm bảo hệ thống kịp thời báo cháy khi có sự cố cháy nổ xảy ra. Khi có tín hiệu báo cháy phải đảm bảo điều khiển tín hiệu chuông đèn cho toàn bộ tòa nhà.

+ Hệ thống báo cháy tự động phải được đấu nối liên động với hệ thống thang máy, tăng áp, hút khói và các hệ thống kỹ thuật khác của tòa nhà.

- Hệ thống họng nước chữa cháy trong nhà, ngoài nhà, họng nhận nước từ xe chữa cháy, hệ thống chữa cháy tự động Spinkler:

+ Phải được kiểm tra, khởi động thường xuyên đảm bảo hệ thống hoạt động tốt trong mọi thời điểm; kiểm tra cài đặt bơm chữa cháy động cơ diezen.

+ Duy trì kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ, duy trì việc cài đặt chế độ hoạt động của các máy bơm chữa cháy ở chế độ tự động.

- Các hệ thống phương tiện PCCC khác trong tòa nhà phải duy trì kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ đảm bảo hệ thống, phương tiện hoạt động bình thường theo thiết kế đã được thẩm duyệt, nghiệm thu về PCCC.

***Thời hạn hoàn thành: Thực hiện và duy trì thường xuyên***

**7. Về công tác tự kiểm tra an toàn PCCC**

- Tăng cường công tác tự kiểm tra đảm bảo phát hiện, khắc phục kịp thời các tồn tại về PCCC có nguy cơ xảy ra cháy, nổ.

- Quản lý chặt chẽ nguồn lửa, nguồn nhiệt, các thiết bị sinh lửa, sinh nhiệt, hệ thống điện trong cơ sở đảm bảo an toàn PCCC;

- Không đấu nối hệ thống điện vượt quá công suất của các thiết bị bảo vệ để đảm bảo an toàn PCCC.

***Thời hạn hoàn thành: Thực hiện và duy trì thường xuyên***

Biên bản lập xong hồi 11 giờ 00 phút cùng ngày. Biên bản gồm 07 trang, được lập thành 03 bản, mỗi bên liên quan giữ 01 bản, đã được đọc lại cho mọi người nghe, công nhận đúng và nhất trí ký tên dưới đây./.

**ĐẠI DIỆN  
BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ**



**Nguyễn Khắc Điền**

**ĐẠI DIỆN ĐOÀN KIỂM TRA**

**Đại úy Dương Việt Phương**

**ĐẠI DIỆN  
BAN QUẢN LÝ TÒA NHÀ**



**Trần Văn Thanh**