

UBND TỈNH KHÁNH HÒA  
SỞ XÂY DỰNG

Số: 83 /SXD-TTrà

V/v kiểm tra, xử lý nội dung phản ánh  
trên Báo Lao động về dân chung cư PH  
Nha Trang tháp thòm vì thang máy rơi,  
báo cháy giả liên tục

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Khánh Hòa, ngày 10 tháng 01 năm 2023

Kính gửi: Sở Thông tin và Truyền thông

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 4084/STTTT-TTBCXH ngày 29/12/2023 của Sở Thông tin và Truyền thông về việc kiểm tra, xử lý nội dung phản ánh trên Báo Lao động về dân chung cư Nha Trang tháp thòm vì thang máy rơi, báo cháy giả liên tục.

Ngày 06/01/2023, Sở Xây dựng đã mời đại diện Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư PH Nha Trang (chủ đầu tư chung cư xã hội PH Nha Trang) và đại diện Báo Lao động (vắng mặt) đến Sở Xây dựng để làm việc về những nội dung theo Báo Lao động đã phản ánh. Tại buổi làm việc, chủ đầu tư đã có Báo cáo số 02/2023/BC/PHNT ngày 06/01/2023 gởi Sở Thông tin và Truyền thông, Sở Xây dựng báo cáo giải trình về nội dung bài báo đăng trên Báo Lao động số ra ngày 28/12/2022 liên quan đến hoạt động tại chung cư xã hội PH. Theo đó, chủ đầu tư đã nêu và giải trình các nguyên nhân và các biện pháp khắc phục của các sự cố về thang máy và hệ thống báo cháy tại chung cư xã hội PH Nha Trang hiện nay.

Hiện nay, quy trình kiểm định kỹ thuật thang máy thuộc thẩm quyền quản lý của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội theo Thông tư số 12/2021/TT-BLĐTBXH ngày 30/9/2021 và việc quản lý các máy, thiết bị, vật tư, chất lượng có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thuộc thẩm quyền của Sở Lao động Thương binh và Xã hội (Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 05/QĐ-XPHC ngày 04/01/2023 của Thanh tra Sở Lao động Thương binh và Xã hội). Do đó, tại buổi làm việc, Sở Xây dựng yêu cầu, trong khi chờ thành lập Ban Quản trị chung cư, chủ đầu tư cần niêm yết công khai các thông tin về thẩm quyền kiểm định cũng như thẩm quyền quản lý đối với thiết bị thang máy, hệ thống báo cháy tại chung cư để cư dân được biết và phản ánh kịp thời đến cơ quan có thẩm quyền khi xảy ra sự cố để được giải quyết kịp thời.

Sở Xây dựng kính báø./.

(Kèm hồ sơ liên quan)

**Noi nhận: (VBDT)**

- Như trên;
- UBND tỉnh “báo cáo”;
- Sở LĐTB&XH;
- Công an tỉnh;
- UBND thành phố Nha Trang;
- UBND phường Vĩnh Trường;
- Báo Lao động;
- Báo Khánh Hòa;
- Lưu: VT, H.Sơ. X.Nhân.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Văn Châu

Khánh Hòa, ngày 06 tháng 01 năm 2023.

## BÁO CÁO GIẢI TRÌNH

Về nội dung bài báo đăng trên Báo Lao động số ra ngày 28/12/2022  
Liên quan đến hoạt động tại Chung cư xã hội P.H Nha Trang

Kính gửi:

Sở Thông tin và Truyền thông tỉnh Khánh Hòa;  
Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ bài báo đăng trên báo Báo Lao động số ra ngày 28/12/2022 có nội dung liên quan đến hoạt động của Chung cư xã hội P.H Nha Trang, Công ty CP TM ĐT P.H Nha Trang báo cáo giải trình cụ thể như sau:

### 1. Về tình trạng thang máy tại Chung cư cư xã hội P.H Nha Trang:

Chung cư xã hội P.H Nha Trang đang sử dụng 12 thang máy điện để phục vụ việc đi lại của Cư dân. Mỗi tòa nhà có 04 thang máy.

- Thương hiệu thang máy: Fuji (xuất xứ Nhật Bản)
- Nơi sản xuất: Thượng Hải - Trung Quốc
- Năm sản xuất: 2018
- Thang máy chính hãng, được nhập khẩu nguyên chiếc 100%, có Giấy chứng nhận nguồn gốc xuất xứ, chứng nhận kiểm định an toàn nghiêm ngặt của Nhà sản xuất và Chứng nhận đủ điều kiện theo tiêu chuẩn chất lượng hàng hóa xuất khẩu, ... đầy đủ (đính kèm)

- Nhà thầu thi công lắp đặt thang máy:

Công ty TNHH Thang máy Thành Phát

Địa chỉ: số 30 BT5 – X2 Khu biệt thự Bắc Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Tp. Hà Nội

- Thang máy được kiểm định lần đầu đạt yêu cầu theo tiêu chuẩn kiểm định, quy định hiện hành ngày 21/10/2019 do Trung tâm kiểm định kỹ thuật an toàn – Khu vực I thực hiện. Căn cứ trên hồ sơ lý lịch thang máy cũng như trên tem kiểm định, có:

- + 04 thang có hiệu lực thời hạn kiểm định đến ngày 21/10/2022
- + 08 thang có hiệu lực thời hạn kiểm định đến ngày 03 và 04/01/2023



Toàn bộ hệ thống thang máy tại Chung cư do nhà thầu cung cấp, lắp đặt thang máy thực hiện bảo hành, bảo trì, bảo dưỡng định kỳ theo quy định. Tuy nhiên, trong quá trình bảo hành, bảo trì, bảo dưỡng của nhà thầu có một vài nội dung chưa đạt yêu cầu, chưa đáp ứng kỳ vọng của Chủ đầu tư. Do vậy, trước khi hết thời hạn bảo hành của Nhà cung cấp, Chủ đầu tư đã nhiều lần yêu cầu nhà thầu tiến hành bảo trì, bảo dưỡng thang máy, tuy nhiên nhà thầu chưa thực hiện đầy đủ theo yêu cầu.

Ngày 29/10/2022 Chủ đầu tư đã có Công văn số 71/CV-P.HNT chính thức yêu cầu Nhà thầu Công ty TNHH Thang máy Thành Phát thực hiện bảo trì và bảo dưỡng lần cuối toàn bộ 12 thang máy tại Chung cư xã hội P.H Nha Trang trước khi chấm dứt bảo hành, đồng thời phục vụ cho công tác kiểm định thang máy đến hạn.

Ngày 01/11/2022 Nhà thầu Công ty TNHH Thang máy Thành Phát mới có văn bản phản hồi, theo đó từ chối các yêu cầu bảo hành cũng như bảo trì, bảo dưỡng thang máy.

Do vậy, hai bên chưa thống nhất được các công việc bảo hành, bảo trì thang máy.

Để đảm bảo an toàn tuyệt đối cho quản lý vận hành thang máy tại Chung cư, CĐT đã chủ động liên hệ và ký kết hợp đồng bảo trì thang máy với đơn vị quản lý vận hành bảo trì thang máy mới là Công ty TNHH Thang máy và xây dựng Hợp Lực.

Địa chỉ: Lô 05, đường B5, Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung, Tp. Nha Trang

Đơn vị bảo trì thang máy tiến hành ngay công việc tổng kiểm tra, thực hiện bảo trì, bảo dưỡng cho toàn bộ 12 thang máy, xử lý khắc phục lỗi nếu có, đồng thời chuẩn bị tốt nhất cho công tác kiểm định định kỳ đến hạn.

Song song đó, đơn vị bảo trì thang máy luôn bố trí kỹ thuật trực 24/7 để kịp thời xử lý khắc phục ngay và nhanh chóng các hỏng hóc của thang máy khi có xảy ra.

- Ngày 26 và 27/12/2022, CĐT đã ký kết hợp đồng và tiến hành thực hiện Kiểm định lần 2 đối với toàn bộ 12 thang máy tại Chung cư.

Đơn vị kiểm định: Công ty Cổ phần kiểm định an toàn và hiệu chuẩn thiết bị công nghiệp Việt Nam thực hiện

Kết quả kiểm định: Đạt yêu cầu theo tiêu chuẩn kiểm định hiện hành, được đơn vị kiểm định cấp Giấy chứng nhận kiểm định và dán tem kiểm định đúng quy định.

- Các lỗi kỹ thuật chủ yếu trong quá trình vận hành thang máy và nguyên nhân:

+ Cửa thang không đóng được → thang không chạy (dừng)

Nguyên nhân: Các đơn vị thi công nội thất, cư dân sử dụng thang làm rơi vãi vật liệu, dị vật trên ray, rãnh cửa thang (rác, cát, đầu thuốc lá, . . .) cảm biến đóng mở cửa thang báo lỗi, tự động khóa thang vì chế độ an toàn được tự động kích hoạt.

+ Cửa thang không mở → Người sử dụng không ra ngoài được

NG TY  
JING MI  
P.  
HA TH  
TNG-1

Nguyên nhân: Người sử dụng không sử dụng đúng nút lệnh; bấm cùng lúc nhiều nút lệnh; sử dụng thẻ từ lậu, sao chép bất hợp pháp, . . .

+ Thang dừng đột ngột, lunge chùng tầng

Nguyên nhân: Lỗi cài đặt chương trình vận hành thang

+ Dừng thang chủ động khắc phục sự cố bất ngờ:

Nguyên nhân: Sự cố nước tràn vào buồng thang (do mưa và gió lớn hắt nước vào từ các cửa sổ thông gió hành lang, cư dân sử dụng mở không đóng khi trời mưa; sự cố tràn nước từ các căn hộ tràn nước vào buồng thang, . . .) → để đảm bảo an toàn phải dừng hoạt động của thang, bảo trì thang máy tiến hành xử lý.

+ Dừng thang chủ động để bảo trì định kỳ:

Nguyên nhân: thực hiện công tác bảo trì, bảo dưỡng thang máy theo định kỳ 01 tháng/ 2 lần/ tháng.

- Với các nguyên nhân cả chủ quan lẫn khách quan như trên, một số thang máy phải tạm dừng hoạt động. Đến nay, Đơn vị bảo trì thang máy và CĐT đã xử lý khắc phục triệt để, toàn bộ các thang máy tại Chung cư hoạt động ổn định, an toàn.

- Mặc khác, thang máy tại Chung cư có chế độ an toàn tuyệt đối với cấu tạo gồm 06 dây cáp tải nên không thể có tình huống đứt hết cáp cùng lúc để xảy ra việc thang rơi tự do như quý báo đã nêu.

## 2. Về tình trạng hệ thống PCCC tại Chung cư xã hội P.H Nha Trang:

- Hệ thống PCCC tại Chung cư xã hội P.H Nha Trang đã được Cơ quan quản lý Nhà nước thẩm tra chứng nhận thiết kế cơ sở.

- Hệ thống PCCC tại chung cư do nhà thầu thi công lắp đặt Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Việt Tiến thực hiện, đã thực hiện và hoàn thành các hạng mục theo thiết kế.

- Ngày 19/10/2020 hệ thống PCCC tại Chung cư được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an Tỉnh Khánh Hòa kiểm tra, nghiệm thu hoàn thành và đủ điều kiện đưa vào sử dụng. Và định kỳ 3 – 6 tháng/ lần, Phòng CS PCCC và CHCN kiểm tra định kỳ và kiểm tra đột xuất việc chấp hành các quy định về PCCC cũng như tình hình trang thiết bị PCCC tại Chung cư.

- Hệ thống PCCC tại chung cư hoạt động hoàn toàn tự động với rất nhiều đầu cảm biến khói, cảm biến nhiệt. Quá trình hoạt động của hệ thống PCCC, có đôi lúc xảy ra báo động giả (chuông báo cháy reo), báo cháy giả.

Nguyên nhân:

- + Các đơn vị thi công nội thất, cưa cắt gỗ phát sinh bụi gỗ thốc vào đầu cảm biến
- + Các chủ hộ thấp hương (nhang), khói hương từ các trang thờ lắp sát gần trần gần đầu báo cảm biến
- + Chủ hộ đơm hoa quả để lâu ngày, phát sinh sinh vật (bồ hóng) bay qua lại và làm tổ bên trong các đầu cảm biến
- + Cư dân hút thuốc lá trong căn hộ, khói thuốc gần đầu cảm biến
- + Cư dân tổ chức nướng BBQ bên trong căn hộ, hành lang, . . . khói bốc lên vào đầu cảm biến
- + Cá biệt có cư dân đốt giấy vàng mã ngay bên trong căn hộ, khói bốc lên vào đầu cảm biến
- + Cư dân, nhất là trẻ con vô tình nhấn vào nút báo cháy trên tường hành lang tầng
- + Ngoài ra, gió lớn thổi bụi trong căn hộ chưa có người ở vào các đầu cảm biến
- + .....

Các nguyên nhân nêu trên sẽ kích hoạt hệ thống báo cháy tự động, chuông reo cảnh báo, đèn đỏ nhấp nháy, . . . gây nên hiện tượng báo cháy giả trong chung cư.

Khi có báo cháy xảy ra, đội PCCC cơ sở ứng trực kiểm tra nguyên nhân từ tủ báo cháy trung tâm, tiếp cận hiện trường để xác định nguyên nhân và xử lý.

Việc xảy ra báo cháy giả có ít nhiều gây phiền phức, tác động đến tâm lý của cư dân, tuy nhiên qua đó cho thấy rằng hệ thống PCCC tại Chung cư vẫn đang hoạt động tốt.

Nhằm khắc phục, hạn chế thấp nhất các tình huống báo cháy giả, CĐT và nhà thầu thi công, bảo trì cùng đội PCCC cơ sở thường xuyên kiểm tra, duy tu, bảo trì thiết bị, tổng vệ sinh các đầu báo cháy định kỳ, đồng thời tuyên truyền cư dân, người sử dụng trong căn hộ thực hiện tốt các nội quy, quy định về PCCC tại Chung cư, đảm bảo cho hệ thống PCCC hoạt động trong điều kiện tốt nhất, giảm thiểu các tình huống báo cháy giả xảy ra.

### **3. Về tình hình tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu, thành lập Ban quản trị Chung cư.**

- Ngay khi đủ điều kiện điện tử tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, CĐT đã thông báo rộng rãi đến Cư dân trong chung cư về kế hoạch tổ chức Hội nghị.

- Tuy nhiên, qua 3 lần Thông báo về việc giới thiệu nhân sự tham gia vào ban quản trị, mới có đủ số lượng cần thiết tối thiểu ứng viên để bầu BQT.

- Ngày 10/12/2022 CĐT đã tổ chức Hội nghị trù bị, tuy nhiên chỉ có 50 hộ cư dân đại diện tham dự.



- Ngày 25/12/2022 CĐT tổ chức Hội nghị trù bị lần thứ 2, tuy nhiên cũng chỉ có 109 hộ cư dân đại diện tham dự.

- Theo kế hoạch, sau kỳ nghỉ Tết Nguyên đán, CĐT sẽ tổ chức Hội nghị chính thức, thành lập Ban quản trị Chung cư.

Trên đây là nội dung giải trình liên quan đến nội dung Báo Lao động đã đăng bài liên quan đến hoạt động của Chung cư xã hội P.H thời gian qua.

Kính báo cáo Quý cấp để có thêm thông tin công khai và rộng đường dư luận.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- *Như trên;*
- *Lưu: VT.*



P. TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC  
*Hoàng Hùng Việt*