

NÂNG CAO NHẬN THỨC CỦA NGƯỜI DÂN VỀ VẤN ĐỀ AN TOÀN TRONG SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ CAO TẦNG TẠI HÀ NỘI

RAISING PUBLIC AWARENESS OF SAFETY IN USING HIGH-RISE CONDOMINIUM BUILDINGS IN HANOI

TS. Nguyễn Hồng Giang^{1a}

TS. KTS. Nguyễn Huy Dân^{1b}

Tóm tắt: Bài báo nêu thực trạng vấn đề an toàn và nhận thức của cư dân về an toàn trong sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội. Nhằm nâng cao nhận thức của người dân vấn đề như: an toàn phòng chống cháy nổ, an toàn trong sử dụng thang máy, tai nạn và một số vấn đề khác. Từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao nhận thức của cư dân về vấn đề an toàn trong sử dụng nhà chung cư, nhằm giảm thiểu tối đa các tai nạn đáng tiếc có thể xảy ra trong quá trình sinh sống.

Từ khoá: An toàn, nhà chung cư, quản lý, sử dụng nhà chung cư, nâng cao nhận thức.

Abstract: The article presents the current situation of safety issues and residents' awareness of safety in using apartment buildings in Hanoi. In order to raise people's awareness of issues such as: fire safety, safety in using elevators, accidents and some other issues. From there, propose some solutions to raise residents' awareness of safety issues in using apartment buildings, in order to minimize unfortunate accidents that may occur during their stay.

Keywords: Safety, apartment buildings, management, use of apartment buildings, raising awareness.

Nhận bài ngày 10/12/2024; chỉnh sửa ngày 12/1/2025; chấp nhận đăng ngày 20/2/2025.

1. Mở đầu

Trong những năm gần đây, cùng với quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ và rộng khắp trong cả nước, việc phát triển nhà chung cư cao tầng đang là mối quan tâm hàng đầu của các nhà hoạch định chính sách. Do vậy, nhà chung cư cao tầng ở các đô thị lớn đang được xây dựng với quy mô lớn, tốc độ phát triển nhanh và thủ đô Hà Nội không nằm ngoài xu thế đó.

Tuy nhiên, vấn đề an toàn trong quản lý, sử dụng nhà chung cư hiện nay vẫn chưa thực sự được quan tâm thỏa đáng. Người dân sinh sống tại các khu chung cư vẫn chưa được trang bị những kiến thức cần thiết khi có sự cố xảy ra. Chính vì vậy, vấn đề an toàn trong sử dụng nhà chung cư cao tầng đang là vấn đề cấp bách hiện nay cần được các cơ quan quản lý, các nhà chuyên môn quan tâm nhằm giảm thiểu những tai nạn không đáng có xảy ra và đồng thời nâng cao nhận thức của cư dân hiện đang sống trong các chung cư cao tầng tại Hà Nội.

2. Các quy định về quản lý nhà nước về quản lý, sử dụng nhà chung cư tại Việt Nam

Từ 2010 đến nay, Bộ Xây dựng đã ban hành nhiều Thông tư về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Hệ thống văn bản pháp luật dần hoàn thiện là một trong những điểm sáng giúp tháo gỡ khó khăn trong hoạt động xây dựng, quản lý và vận hành nhà chung cư.

- Thông tư 02/2016/TT-BXD ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư nhằm đưa ra các quy định cho công tác quản lý, vận hành nhà chung cư đảm bảo các vấn đề về an toàn cho người sử dụng cũng như các vấn đề bảo hành, bảo trì đảm bảo chất lượng kỹ thuật của tòa nhà theo quy định của Pháp luật.

- Thông tư 06/2019/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư trong đó có điều 27, 28 có các nội dung liên quan đến đơn vị thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư, lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, công khai thông tin về đơn vị quản lý vận hành chung cư.

- Thông tư số: 05/2024/TT-BXD Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, tại Chương V về chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành

^{1a} Khoa Lý luận Chính trị - Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội

^{1b} Khoa Quy hoạch Đô thị và Nông thôn - Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội

Email: giangnh@hau.edu.vn; dannah@hau.edu.vn

nhà chung cư. Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (Ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).

- Thông tư 06/2022/TT-BXD ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Hệ thống văn bản quy chuẩn của Bộ Xây dựng về thiết kế, xây dựng chung cư, nhà cao tầng, vấn đề đảm bảo an toàn khá đầy đủ nhưng thực tế thời gian qua vẫn xảy ra nhiều sự cố, tai nạn thương tâm, nhất là với trẻ nhỏ. Trước tình hình xảy ra nhiều vụ việc trẻ em rơi, ngã từ các khu chung cư, tòa nhà cao tầng, Ủy ban Quốc gia về Trẻ em có Công văn 533/UBQGVTE-VP ngày 01/03/2021 về việc tăng cường các biện pháp phòng, chống tai nạn thương tích cho trẻ em.

3. Thực trạng về vấn đề an toàn trong sử dụng nhà chung cư cao tầng

3.1 Thực trạng về vấn đề an toàn phòng chống cháy nổ trong chung cư

Công tác phòng cháy chữa cháy là rất cần thiết đối với mỗi chung cư, đảm bảo sự an toàn về tính mạng, tài sản cho cư dân. Trên thực tế có nhiều chung cư đã đưa vào sử dụng nhưng không đạt tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy, chung cư chưa được trang bị đầy đủ các thiết bị chữa cháy. Công tác diễn tập PCCC cũng được người dân quan tâm, tham gia tập huấn. Tại một số chung cư, trang thiết bị PCCC của chung cư chưa được sử dụng đã có tình trạng hư hỏng, hệ thống cửa thoát hiểm đều không được đảm bảo theo các quy định về phòng cháy chữa cháy, vẫn xuất hiện các trường hợp cố tình không tuân thủ quy định. Bên cạnh đó, người dân chưa nắm được những hiểu biết kỹ năng an toàn khi có cháy nổ xảy ra.

Một số chung cư, các hộ dân vẫn đưa xe đạp điện lên các tầng để sạc điện. Tại tầng hầm để xe chưa bố trí nơi sạc xe đạp điện. Vẫn còn nhiều khu chung cư bố trí nơi sạc xe điện cùng với khu vực xe máy tại khu vực gara xe, chưa quy hoạch khu để sạc xe đạp điện ra khu vực riêng và có biện pháp bảo đảm an toàn PCCC phù hợp.

Do vậy, các chung cư, tòa nhà cao tầng nên được quản lý và kiểm soát chặt chẽ, đảm bảo chấp hành nghiêm ngặt các

quy định về an toàn cháy nổ. Đồng thời, hệ thống các thiết bị cảnh báo cháy nổ, hỗ trợ chữa cháy cũng cần được bảo trì và giám sát thường xuyên, phải đảm bảo về các yêu cầu kỹ thuật, trong đó yêu cầu về công tác bảo đảm an toàn PCCC là một trong những tiêu chí được đặt lên hàng đầu. Hệ thống camera giám sát, hệ thống báo khói, báo cháy nổ cần được trang bị để đảm bảo hiệu quả phòng cháy... Việc nhanh chóng phát hiện sự cố sẽ giúp kịp thời xử lý mọi nguy cơ phát sinh cháy nổ, hạn chế thiệt hại về người và tài sản.

3.2. Thực trạng về vấn đề an toàn thang máy tại chung cư

Với các tòa chung cư, nhà cao tầng, thang máy được đưa vào sử dụng nếu thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo trì, bảo dưỡng, sử dụng đúng cách thì đã đảm bảo an toàn cho phép để vận hành thang máy an toàn - một phương tiện không thể thiếu trong cuộc sống hằng ngày của cư dân sống trong nhà cao tầng.

Tuy nhiên, chất lượng công tác bảo trì, bảo dưỡng thang máy tại một số chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội hiện nay chưa thực hiện đúng quy định về bảo hành, bảo trì dẫn đến tình trạng không đảm bảo quá trình vận chuyển, các thang máy không bảo trì đúng thời hạn quy định. Cụ thể một số sự việc xảy ra vào ngày 28/10/2024, tại tòa chung cư HH03C, khu đô thị Thanh Hà, huyện Thanh Oai, Hà Nội, một sự cố nghiêm trọng đã xảy ra khi thang máy của tòa nhà bất ngờ trượt tự do tầng 7 xuống giữa tầng 3 và 4, khiến hàng chục cư dân bên trong rơi vào cảnh hỗn loạn. Trước đó, vào ngày 24/10/2024, một sự cố tương tự cũng xảy ra tại khu chung cư HH Linh Đàm. Thang máy tại tòa HH3B khi di chuyển từ các tầng cao xuống đã bất ngờ

trượt xuống tầng 4, khiến những người bên trong, bao gồm phụ nữ mang thai, trẻ nhỏ, và nhiều học sinh vừa tan học, phải chịu cảnh hoảng loạn. Gần đây nhất, vào 17h50 ngày 19/3/2025 nhiều người đã bị mắc kẹt hơn 1 giờ đồng hồ trong thang máy chờ hàng do thang máy tại chung cư CT8 chung cư Đại Thanh bị hỏng gây ảnh hưởng tới cuộc sống của người dân.

Tình trạng hỏng hóc thang máy và trực tiếp khi di chuyển xảy ra nhiều lần tại các khu chung cư. Nỗi lo sợ về an toàn ngày càng gia tăng, đặt ra câu hỏi cấp thiết về chất lượng bảo trì và an toàn của hệ thống thang máy trong các khu chung cư đồng dân tại Hà Nội. Do vậy, việc sử dụng thang máy tại chung cư cao tầng đòi hỏi cư dân phải nắm vững các lưu ý an toàn, Ban quản lý tòa nhà cần tuân thủ tiêu chuẩn và quy định pháp lý, cũng như đảm bảo bảo trì định kỳ đảm bảo đến sự an toàn của cư dân.

3.3. Thực trạng vấn đề an toàn cho trẻ em trong chung cư

Năm 2020, Cục Trẻ em đề nghị Sở Xây dựng Hà Nội và các địa phương rà soát các quy định, thực hiện các tiêu chuẩn, tiêu chí an toàn cho trẻ em tại các công trình xây dựng, chung cư, nhà cao tầng; tăng cường thanh tra, kiểm tra việc chấp hành tiêu chuẩn, tiêu chí an toàn cho trẻ em; chủ động phòng, chống tai nạn thương tích tại các công trình xây dựng, chung cư, nhà cao tầng.

Thời gian gần đây, nhiều vụ tai nạn thương tâm đã xảy ra khi trẻ em, người lớn rơi từ tầng cao xuống ở các khu chung cư, nhà cao tầng. Các khu chung cư, nhà cao tầng ở Hà Nội ngày càng được xây dựng nhiều và đưa vào sử dụng thì vấn đề bảo đảm an toàn tính mạng cho cư dân đang thực sự rất cấp thiết.



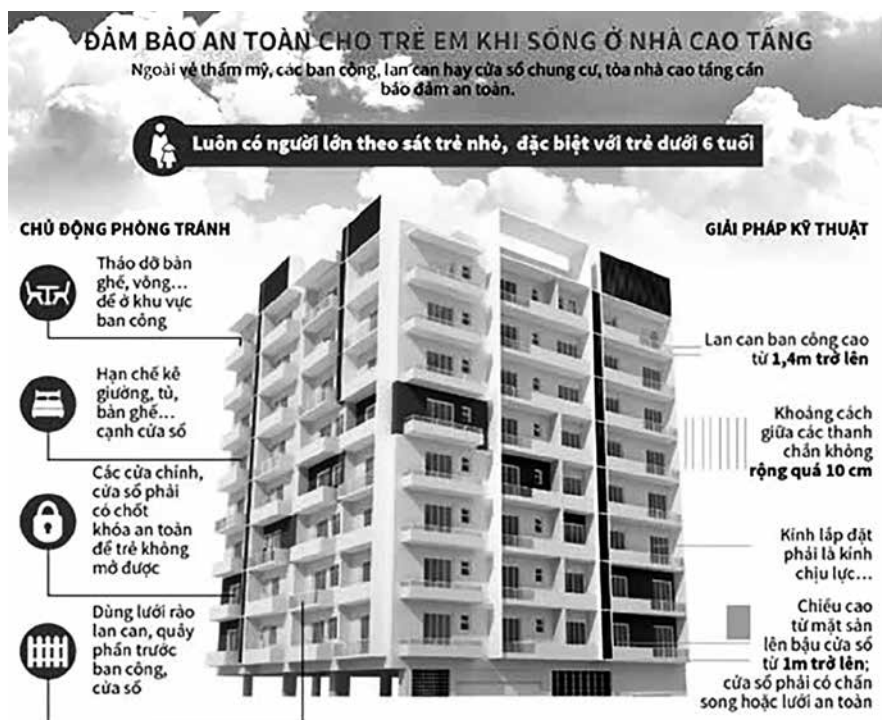
Hình 1. Người dân buộc dây, chặn gạch cửa thoát hiểm tại chung cư HH Linh Đàm



Hình 2. Cư dân biểu tình về việc thang máy tại chung cư Đại Thanh liên tục bị hỏng (nguồn: Facebook Cư dân Đại Thanh).

Cụ thể từ năm 2021 tới nay, có nhiều vụ tai nạn trẻ em rơi từ các tầng cao chung cư như vụ việc bé gái 4 tuổi rơi ở chung cư Xuân Mai Complex, Hà Đông, Hà Nội; vụ việc bé gái 3 tuổi trèo qua qua lan can rồi rơi từ tầng 12A tòa nhà ở số 60B Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Một sự cố khác là bé 5 tuổi ở nhà cùng ông nội tại tầng 7 khu chung cư phường Dịch Vọng, Cầu Giấy đang chơi ngoài ban công trèo qua lan can rơi xuống đất nguy kịch, vụ việc bé trai 12 tuổi được phát hiện tử vong dưới sảnh tòa nhà S4 Chung cư Goldmark City (136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội)...

Theo Cục Trẻ em (Bộ LĐ-TB&XH), thời gian gần đây, xảy ra nhiều vụ trẻ em rơi ngã từ các nhà cao tầng, đặc biệt là các chung cư. Đây là hồi chuông cảnh tỉnh các phụ huynh cần chú ý xây dựng môi trường sống an toàn cho trẻ tại gia đình. Trước thực trạng này, Cục Trẻ em đã có tham mưu với Ủy ban Quốc gia vì trẻ em để chỉ đạo các địa phương, Bộ ngành liên quan trong phòng ngừa tai nạn thương tích cho trẻ em. Đồng thời triển khai tuyên truyền, cung cấp thông tin kiến thức cho cha mẹ nhất là xây dựng ngôi nhà an toàn theo quyết định số 548/QĐ-LĐTBXH của bộ Lao động Thương binh & Xã hội về tiêu chuẩn ngôi nhà an toàn.



4. Một số giải pháp nhằm nâng cao nhận thức của người dân trong sử dụng nhà chung cư

4.1. Nâng cao kỹ năng, ý thức để hạn chế hỏa hoạn

Hiểm họa cháy nổ là nguy cơ tiềm ẩn ở tất cả mọi nơi, đặc biệt khi công trình chung cư là xu thế tất yếu tại các đô thị lớn. Người dân cần có kiến thức về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, hướng dẫn thoát nạn khi xảy ra sự cố cháy nổ tại các chung cư, công trình cao tầng, trách nhiệm và ý thức của người dân trong công tác PCCC phải luôn đặt lên hàng đầu.

Ban quản lý tòa nhà vận động cư dân tích cực tham gia các hoạt động tuyên truyền, tập huấn, thực tập phương án chữa cháy do cơ quan chức năng hoặc tổ chức các buổi tập huấn PCCC định kỳ hàng năm. Qua các buổi tập huấn người dân có thêm kinh nghiệm, kỹ năng và nâng cao ý thức cảnh giác. Cư dân tại các chung cư cần được hướng dẫn, thực hành kỹ năng sử dụng bình chữa cháy xách tay, lăng, vòi chữa cháy để dập tắt đám cháy và hướng dẫn phương pháp thoát nạn khi có cháy, nổ xảy ra ở chung cư cao tầng. Thường xuyên trao đổi thông tin cho mọi người trong gia đình, tuyên truyền để mọi người trong cùng tòa nhà đều biết các biện pháp PCCC nêu trên để nâng cao nhận thức, kỹ năng PCCC và thoát nạn hiệu quả.

Trong quá trình sử dụng các trang thiết bị trong căn hộ chung cư, người dân cần có thói quen trước khi đi ra khỏi nhà và trước khi đi ngủ phải kiểm tra nơi đun nấu, nơi thờ cúng, tắt các thiết bị điện không cần thiết. Không lắp lồng sắt, rào sắt ở lan can, lối ra thoát nạn của nhà cao tầng. Trường hợp đã lắp thì phải thiết kế, bố trí cửa có chốt trong và không được khóa. Mỗi gia đình nên có dự kiến các tình huống thoát nạn khi có cháy xảy ra. Tự trang bị trong căn hộ của mình những vật dụng thoát hiểm cần thiết khi xảy ra sự cố: chuẩn bị sẵn thang, thang dây và phương án để chữa cháy và thoát nạn như: Tự trang bị các dụng cụ để phá dỡ tạo lối thoát nạn, mặt nạ lọc độc, khăn ướt v.v...). Nhà có trẻ nhỏ, người già, người tàn tật thì phải có biện pháp thoát nạn.

Mỗi người dân cần nâng cao ý thức trách nhiệm về phòng chống cháy nổ để

tránh trường hợp đáng tiếc có thể xảy ra, mang lại cuộc sống, môi trường sống an toàn cho mọi người. Mỗi gia đình không nên chứa số lượng lớn những chất nguy hiểm gây cháy, nổ trong nhà như xăng, dầu, bình gas mini... Phải lắp thiết bị tự ngắt (Aptomat, cầu chì) cho hệ thống điện và từng thiết bị tiêu thụ điện công suất lớn, không để hàng hoá dễ cháy gần bóng điện, ổ cắm, cầu dao, chấn lưu đèn. Bố trí nơi thờ cúng hợp lý, tường phía đặt bàn thờ, trần phía trên bàn thờ phải bằng vật liệu không cháy.

Tại khu vực hành lang của các tầng, tuyệt đối không chèn chắn các cửa ngăn cháy, chống tụ khối của cầu thang bộ đặc biệt là các cửa ra vào cầu thang bộ khu vực tầng hầm, tầng có gara xe nhằm ngăn chặn khả năng nhiễm khói vào buồng thang bộ tại các nhà cao tầng. Đồng thời, lực lượng cảnh sát phòng cháy, chữa cháy tiến hành kiểm tra tình trạng kỹ thuật các phương tiện chữa cháy của chung cư, phát tờ rơi tuyên truyền kỹ năng an toàn cháy, nổ tại các căn hộ.

4.2. Nâng cao ý thức trong sử dụng thang máy

Để đảm bảo an toàn tính mạng và sức khỏe của người dân đang sinh sống tại chung cư, cư dân cần trang bị các kỹ năng xử lý khi thang máy gặp sự cố. Khi phát hiện các thiết bị hư hỏng hay gặp sự cố, cần liên lạc với bộ phận kỹ thuật tòa nhà để có thể giải quyết kịp thời, đảm bảo an toàn khu vực đó. Cần giám sát trẻ nhỏ, không được để cho trẻ tự ý vào thang máy vì trẻ có thể gặp các chấn thương và không có khả năng xử lý ngay khi có sự cố xảy ra, không nên để trẻ nhỏ đi thang máy một mình.

Cư dân cần tuyệt đối tuân thủ quy định khi sử dụng thang máy: không chen lấn, xô đẩy khi vào thang máy, không được nhảy, rung lắc trong cabin thang máy, không mang, vác vật cồng kềnh, dễ cháy nổ có khả năng gây vướng mắc khi di chuyển từ ngoài vào trong hoặc từ trong ra ngoài. Trong quá trình sử dụng, cư dân phải cập nhật kiến thức về an toàn sử dụng thang máy do chuyên gia chia sẻ.

4.3 Nâng cao nhận thức cho cư dân đối với vấn đề an toàn cho trẻ em

Để đảm bảo an toàn cho con trẻ khi sống tại các căn hộ chung cư cao



Nâng cao nhận thức và kỹ năng PCCC tại các chung cư là việc làm cần thiết

tầng, các gia đình có con nhỏ cần tránh những mối nguy hiểm tiềm tàng cho con bạn công là một trong những điều cần lưu ý nhất khi ở chung cư. Để đảm bảo an toàn, các gia đình có trẻ nhỏ nên lắp đặt lưới bảo vệ an toàn cửa sổ, ban công, lôgia để đảm bảo thẩm mỹ và tạo sự thông thoáng. Hơn nữa trong trường hợp khẩn cấp, người bên trong căn hộ muốn thoát hiểm có thể dùng kim cắt lưới dễ dàng.

Các gia đình có con nhỏ tuyệt đối không được để trẻ vui chơi, leo trèo ở ban công, lan can. Các gia đình cũng không được kê giường, tủ, bàn ghế cạnh cửa sổ, ngoài ban công nhằm hạn chế việc trẻ con trèo lên cửa sổ, bàn ghế gây tai nạn. Các cửa ra ban công, lôgia, cửa sổ cần phải có chốt khóa an toàn. Với trẻ từ 0 – 6 tuổi tuyệt đối không để trẻ ở nhà một mình vì điều này dễ khiến trẻ hoảng sợ, lo lắng và hay tìm cách thoát ra ngoài tìm người thân, có thể lắp đặt thêm camera ở các khu vực trẻ hoạt động để giám sát. Gia đình có con nhỏ nên chỉ cho trẻ các biển báo nguy hiểm trong tòa nhà như khu vực có điện, khu vực thang máy, khu vực dễ cháy nổ,...

5. Kết luận

Bên cạnh những giải pháp đồng bộ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình thì trách nhiệm của Ban quản lý, Ban quản trị và ý thức của người dân trong công tác phòng cháy chữa cháy phải luôn đặt lên hàng đầu. Phải hạn chế nguy cơ cháy nổ và khi xảy ra cháy nổ và phải thật bình tĩnh để xử lý an toàn sự cố.

Các tai nạn có thể xảy ra do nhiều nguyên nhân, nhiều mối nguy hiểm rình rập như tai nạn cháy nổ, tai nạn do rơi ngã, tai nạn do thang máy và một số tai nạn đáng tiếc khác... Nguyên nhân của các tai nạn này đến từ rất nhiều phía từ chủ đầu tư cho đến các cư dân sinh sống tại chung cư, nhưng đa số tai nạn xuất phát từ nhận thức của người dân, chưa quan tâm cũng như chưa được trang bị đủ kiến thức về đảm bảo an toàn khi sinh sống và thoát hiểm khi xảy ra sự cố tại chung cư. Chính vì thế, việc cần thiết nhất ngay lúc này là cần phải nâng cao nhận thức của người dân về an toàn trong sử dụng nhà chung cư, trang bị cho người dân những kỹ năng sống, kỹ năng thoát hiểm khi xảy ra sự cố để tránh các tai nạn đáng tiếc có thể xảy ra.

Tài liệu tham khảo:

1. Thông tư 03/2021/TT-BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư.
2. Quyết định 2161/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045.
3. Công văn số 533/UBQGVTE-VP về việc tăng cường các biện pháp phòng, chống tai nạn thương tích cho trẻ em.
4. Thông tư 06/2022/TT-BXD ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
5. QCVN số 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
6. Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.
7. Thông tư 05/2024/TT-BXD Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.