



TÀI LIỆU

**CÔNG TÁC PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY
CHO BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ**

TRỌN BỘ:

CÔNG TÁC PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY CHO BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ

Các tòa nhà chung cư cao tầng là nơi tập trung số lượng lớn người cư ngụ. Nếu hỏa hoạn xảy ra, ngọn lửa sẽ dễ dàng lây lan đến toàn bộ tòa nhà dẫn đến hậu quả rất nặng nề. Để bảo vệ cuộc sống và tài sản của gia đình mình, mỗi người trong cộng đồng phải có ý thức, trách nhiệm ngăn ngừa hỏa hoạn.

Phòng cháy và chữa cháy là trách nhiệm của toàn bộ cộng đồng tòa nhà nhằm đảm bảo an toàn cho mọi cư dân, khách hàng sinh sống làm việc tại tòa nhà. Chủ đầu tư, ban quản trị tòa nhà cần phải xây dựng phương án, chuẩn bị lực lượng, phương tiện và thực hiện nhiệm vụ chữa cháy khi có cháy xảy ra, để bảo vệ tính mạng, sức khỏe con người, bảo vệ tài sản, tổ chức và cá nhân, bảo vệ môi trường, bảo đảm an ninh và trật tự an toàn xã hội. Theo quy định hiện hành, khi xây dựng các công trình nhà cao tầng, việc bảo đảm an toàn PCCC phải được thẩm duyệt kỹ càng trong hồ sơ thiết kế. Khi công trình hoàn thành, đưa vào vận hành phải được cơ quan PCCC kiểm tra, nghiệm thu các hạng mục như hệ thống báo cháy, hệ thống chữa cháy, lối thoát hiểm... Thế nhưng, trên thực tế rất nhiều chung cư đã có người vào ở trong khi hệ thống PCCC đầu tư sai, chưa hoàn thiện hoặc chưa được nghiệm thu đủ điều kiện vận hành. Thực trạng này đã làm gia tăng nguy cơ và số vụ cháy nổ, đồng thời gây tâm lý hoang mang, lo sợ cho cư dân sinh sống trong những chung cư đông người.

Dưới đây là bộ tài liệu về công tác phòng cháy chữa cháy dành cho ban quản trị tòa nhà. Tài liệu được tổng hợp và biên tập từ một số quy định, điều luật phòng cháy chữa cháy và tình hình chung của thị trường hiện nay.

MỤC LỤC

I. LẬP PHƯƠNG ÁN PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	4
1. Ý nghĩa và mục đích	4
2. Yêu cầu công tác lập phương án PCCC	4
3. Nội dung và phương pháp lập phương án PCCC:	4
3.1. Đặc điểm mục tiêu liên quan đến công tác PCCC:	4
3.2. Phương án xử lý tình huống cháy lớn phức tạp nhất:	5
3.4. Phương án xử lý một số tình huống cháy cụ thể:	6
II. SƠ ĐỒ XỬ LÝ TÌNH HUỐNG BÁO CHÁY	7
III. PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ TÌNH TRẠNG KHẨN CẤP	12
1. Sự cố khẩn cấp bao gồm:	12
2. Thông báo thoát hiểm	12
3. Hình thức thoát hiểm	12
4. Xác định người kẹt trong tòa nhà	12
5. Xác định phương án ứng cứu bổ sung	12
IV. HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG THIẾT BỊ CỨU HỎA TRONG TÒA NHÀ	13
V. CHUNG CƯ BẮT BUỘC PHẢI MUA BẢO HIỂM CHÁY NỔ	14
1. Chung cư bắt buộc phải mua bảo hiểm cháy nổ	14
2. Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của nhà nước:	16
2.1. Đối tượng bảo hiểm cháy nổ bắt buộc:	16
2.2. Phạm vi bảo hiểm cháy nổ bắt buộc:	16
2.3. Các rủi ro được bảo hiểm:	16
2.4. Số tiền bảo hiểm cháy nổ bắt buộc:	16
2.5. Quy tắc bảo hiểm cháy nổ bắt buộc:	16
3. Quy trình cấp bảo hiểm:	17
4. Nguồn kinh phí:	17

I. LẬP PHƯƠNG ÁN PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY

1. Ý nghĩa và mục đích

Hầu hết các nước trên thế giới ngoài các Bộ luật hình sự, Luật lao động, Luật doanh nghiệp, Luật thuế... thì không thể thiếu Bộ luật PCCC. Điều này cho thấy việc PCCC là hết sức quan trọng, nhằm hạn chế đến mức thấp nhất thiệt hại về người và tài sản của nhà nước, của tập thể doanh nghiệp và của mỗi người dân.

Thực tế khách quan cho thấy, việc xảy ra hỏa hoạn tại các tòa nhà hiện nay rất phổ biến do nhiều nguyên nhân rất dễ xảy ra (cư dân lạm dụng thấp nhang thờ cúng, đốt vàng, dùng gas không an toàn để đun nấu, chập điện, cháy nổ xe máy phương tiện dưới tầng hầm, người dân để đồ chắn lối thoát hiểm khi cháy nổ,...). Mỗi một nhân viên bảo vệ tòa nhà phải được đào tạo, nắm chắc các phương án PCCC của từng mục tiêu. Người quản lý càng cần phải nắm vững và phải điều hành tổ chức chữa cháy khi hỏa hoạn xảy ra.

Mỗi cá nhân trong tòa nhà cần nắm vững những nguyên tắc cơ bản của PCCC như sau:

- Huy động sức mạnh tổng hợp của toàn thể mọi người tham gia PCCC.
- Trong hoạt động PCCC thì lấy phòng ngừa là chính, phải tích cực phòng ngừa, hạn chế đến mức thấp nhất các vụ cháy xảy ra và thiệt hại do vụ cháy xảy ra.
- Mọi hoạt động PCCC trước hết phải được thực hiện và giải quyết bằng lực lượng và phương tiện tại chỗ.
- Phải chuẩn bị sẵn lực lượng, phương tiện, phương án và các điều kiện khác để khi có cháy xảy ra thì chữa cháy kịp thời, có hiệu quả.

Một thực tế khách quan khác, đa số các tòa nhà chung cư, văn phòng cao ốc đều phải có phương án PCCC do ban quản trị lập và trình cơ quan PCCC địa phương duyệt. Song cũng có nơi chưa làm hoặc chưa kịp làm. Ban quản lý cần thiết phải thông thạo công việc lập phương án PCCC để chuẩn bị cho mọi tình huống và hoàn thành tốt nhiệm vụ.

2. Yêu cầu công tác lập phương án PCCC

- Khi đã có Luật PCCC thì mọi phương án PCCC ban quản lý đưa ra phải phù hợp với quy định của pháp luật.
- Đối với một mục tiêu cụ thể phải đặt ra được phương án thiết thực sát với thực tế mục tiêu.
- Sau khi hoạt thiện phương án PCCC phải có sự kiểm tra và duyệt của cơ quan PCCC địa phương.

3. Nội dung và phương pháp lập phương án PCCC:

Trong nội dung phương án PCCC của một mục tiêu nhất thiết phải bao quát được các vấn đề sau:

3.1. *Đặc điểm mục tiêu liên quan đến công tác PCCC:*

- Vị trí địa lý: Ghi rõ các công trình, đường phố, sông, hồ, ao tiếp giáp với mục tiêu.

- Đường giao thông trong và ngoài mục tiêu: Ghi rõ các tuyến đường, những tác động ảnh hưởng đến việc lưu thông, khoảng cách đến đội cảnh sát PCCC, quản lý địa bàn mục tiêu, đặc biệt giao thông nội bộ.
- Nguồn nước và các nguồn vật tư khác (nếu có) có thể sử dụng cho PCCC:

STT	Nguồn nước	Trữ lượng hoặc lưu lượng	Vị trí, khoảng cách nguồn nước tới “M” (m)	Những điểm cần lưu ý
01	02	03	04	05
	Bên trong			
	Bên ngoài			

Trong phân vùng thống kê các nguồn nước hoặc các vật tư khác có thể phục vụ cho PCCC, ghi rõ khả năng lấy nước vào mùa mưa, mùa khô, phương án lấy hiệu quả nhất, chỉ rõ vị trí, khoảng cách tới mục tiêu từ nguồn bên ngoài.

- Tính chất, đặc điểm nguy hiểm về cháy, nổ, độc hại tại mục tiêu: cần ghi rõ đặc điểm kiến trúc xây dựng (bao nhiêu tầng, mái ngói, lá, tường gạch, đất...) và bố trí các hạng mục công trình trên khuôn viên “M”, phân tích tính chất công nông sử dụng vào các hạng mục liên quan đến nguy cơ cháy, nổ, độc. Đặc điểm của nguy cơ cháy nổ, độc (chất gây cháy, nổ, độc, khối lượng, số lượng, vận tốc cháy, đặc điểm cháy, khả năng cháy lan sang các khu vực xung quanh).
- Lực lượng, phương tiện PCCC

3.2. Phương án xử lý tình huống cháy lớn phức tạp nhất:

a. Giả định tình huống cháy

Trong trường hợp này cần giả định tình huống xấu nhất:

- Cháy dễ lan, gây thiệt hại và người và tài sản.
- Gặp khó khăn phức tạp cho việc chữa cháy, cứu người.
- Cần phải huy động nhiều lực lượng mới có thể xử lý được.

Trong tình huống giả định nêu rõ thời điểm xảy cháy, điểm xuất phát cháy, nguyên nhân xảy ra cháy, chất cháy, thời gian cháy... dự kiến khả năng lan truyền của đám cháy và những ảnh hưởng tác động tới việc chữa cháy (thời gian, khói, khí độc, sụp công trình, dự kiến vị trí số lượng người làm nạn).

b. Tính toán lực lượng, phương tiện chữa cháy:

STT	Đơn vị huy động	Số người huy động	Số lượng, chủng loại phương tiện huy động	Ghi chú
01	02	03	04	05

Để làm việc này cần tính diện tích diện tích cháy (giả định), diện tích chữa cháy, lượng nước cần thiết để chữa cháy, lực lượng, phương tiện để làm mát, chữa cháy, cứu người.

c. Kế hoạch huy động lực lượng, phương tiện chữa cháy:

STT	Đơn vị huy động	Điện thoại	Số nước huy động	Số chủng loại phương tiện huy động
01	02	03	04	05

d. Kế hoạch triển khai chữa cháy:

Phần này cần giả định cụ thể từng việc cho từng lực lượng, vị trí cho các phương tiện chữa cháy:

- **Nhiệm vụ cụ thể của lực lượng tại chỗ, cần phân rõ cho từng người, từng bộ phận các công việc cụ thể:** Ai cắt điện, ở đâu? Ai báo cháy? Ai triển khai chữa cháy? Ai tổ chức cứu người? Ai đảm bảo hậu cần cho lực lượng tham gia chữa cháy (trong trường hợp cháy kéo dài)? Ai đón tiếp lực lượng được huy động đến? Tổ chức bảo vệ hiện trường đám cháy, Khắc phục hậu quả đám cháy
- **Nhiệm vụ lực lượng Cảnh sát PCCC:** Trong phần này giả định phải nêu rõ nhiệm vụ của tiểu đội, đơn vị nhận tin: Điều động lực lượng, phương tiện đến đám cháy, Tính chất đám cháy, Chỉ huy chữa cháy, tham mưu tác chiến, Bố trí phương tiện chữa cháy, cứu người,...
- **Nhiệm vụ cụ thể của các lực lượng khác:** Công an, Quân đội, Y tế, Cấp nước

3.3. Sơ đồ bố trí lực lượng, phương tiện trong tình huống cháy lớn phức tạp nhất:

Vì đây là tình huống giả định phức tạp nhất, nên phải lập được sơ đồ bố trí lực lượng và phương tiện chữa cháy cụ thể.

- Vẽ mặt đường tổng thể (vẽ cả mặt cắt đường), bao gồm các công trình, đường phố, sông, hồ... giáp ranh "M".
- Chỉ hướng gió chủ đạo.
- Giao thông, nguồn nước bên trong và chỉ dẫn nguồn nước bên ngoài, kích thước các công trình, khoảng cách giữa các hạng mục vị trí đám cháy giả định.
- Bố trí lực lượng để chữa cháy, hướng tấn công chính, vị trí ban chỉ huy... các ký hiệu, hình vẽ trên sơ đồ phải thống nhất theo qui định.

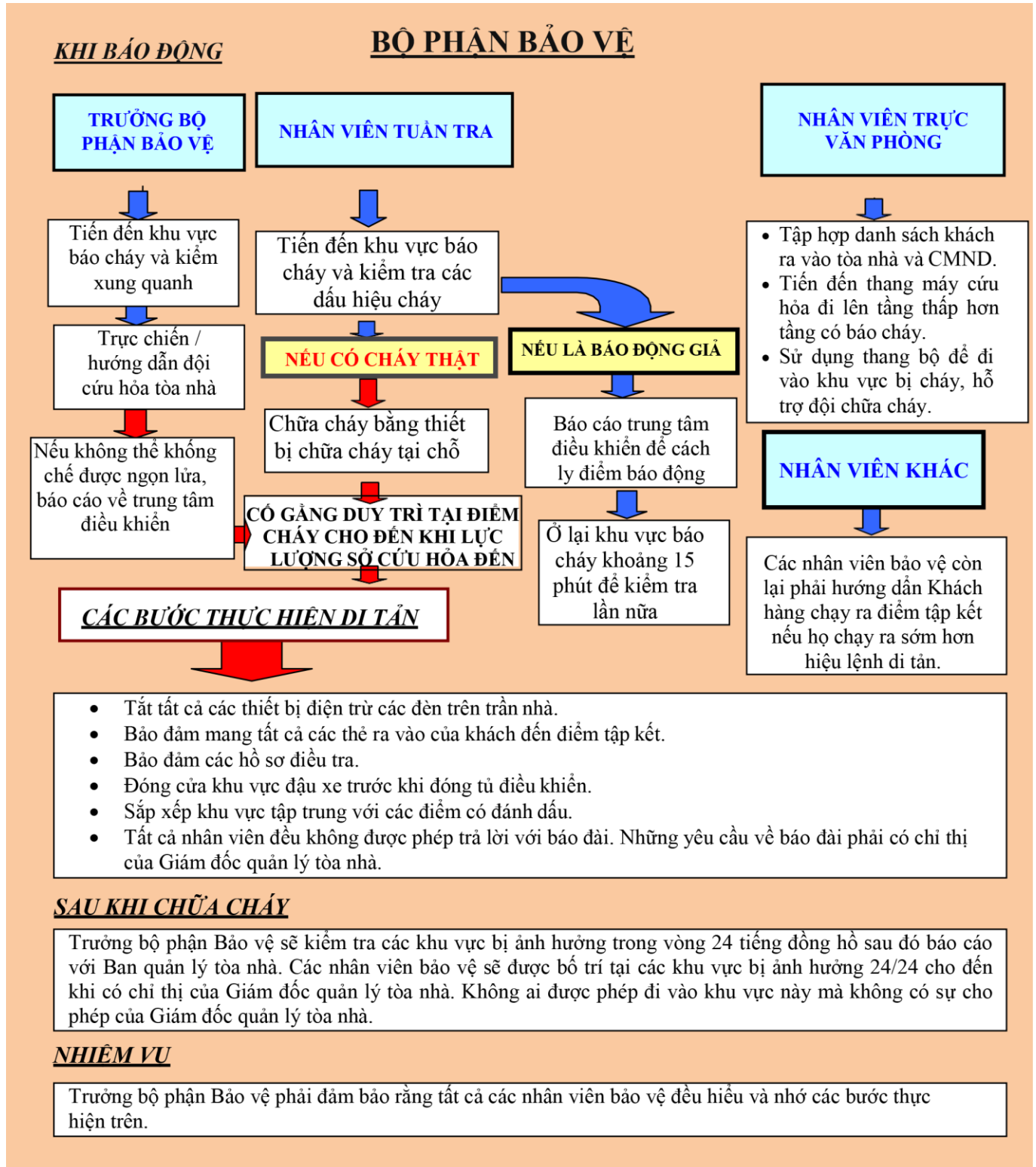
3.4. Phương án xử lý một số tình huống cháy cụ thể:

Ngoài phương án giả định tình huống phức tạp nhất, cần đặt ra phương án xử lý cháy ở diện hẹp (cháy khu văn phòng, cháy căn hộ, cháy khu trung tâm thương mại, cháy tầng hầm, ...)

Về nội dung phương án viết như cho tình huống phức tạp nhất, song phải nêu biện pháp cụ thể cho từng tình huống khác nhau, ở mức độ khác nhau.

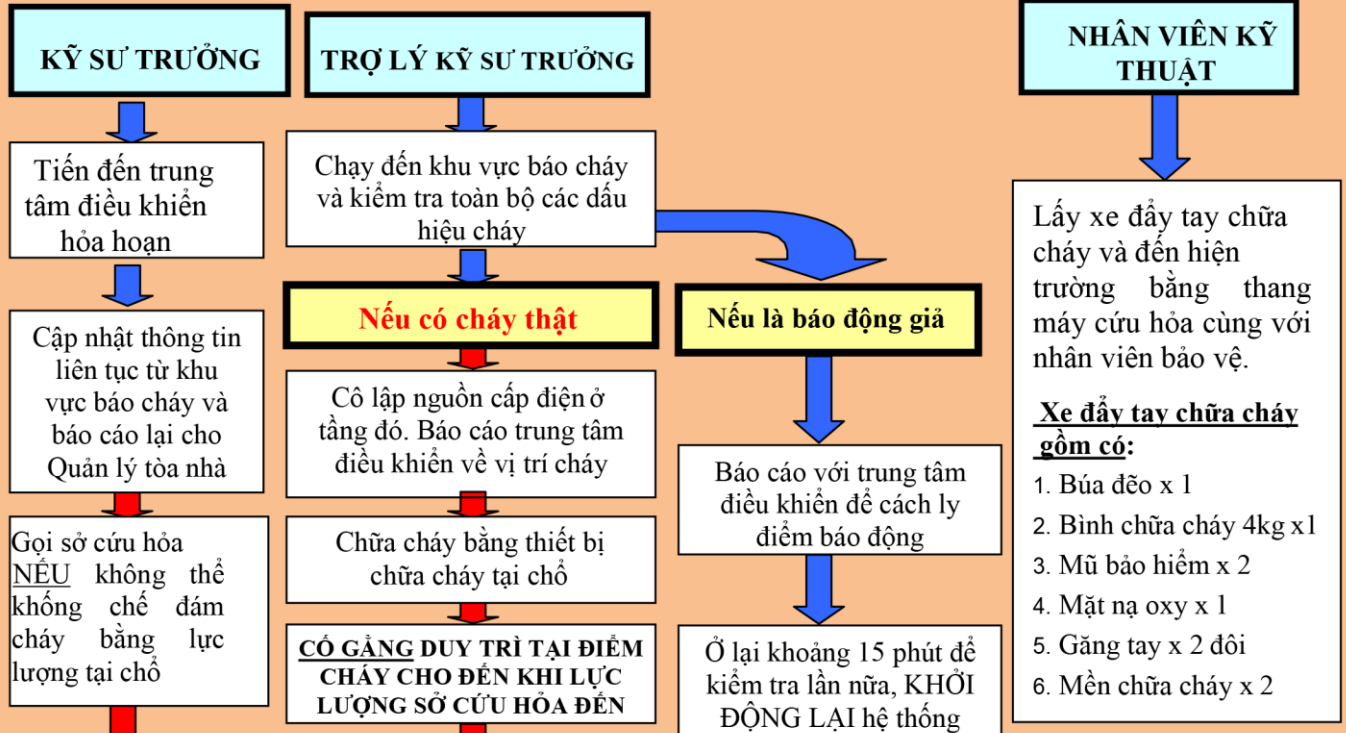
II. SƠ ĐỒ XỬ LÝ TÌNH HUỐNG BÁO CHÁY

Trong công tác tổ chức chữa cháy, nhiệm vụ của các bộ phận bảo vệ, kỹ thuật, tiếp tân, hành chính trong toà nhà được tuân theo các nguyên tắc sau:



BỘ PHẬN KỸ THUẬT

KHI BÁO ĐỘNG



CÁC BƯỚC THỰC HIỆN DI TẢN

- Tắt các thiết bị cung cấp gió và toàn bộ máy lạnh.
- Tắt các mạch điện không cần thiết.
- Đảm bảo rằng các hệ thống hút khói đều hoạt động.
- Đảm bảo rằng các mạch đèn (và đèn báo động khẩn cấp) đều sáng.
- Tất cả các nhân viên đều không được nói chuyện với báo đài. Tất cả các yêu cầu về báo đài phải thông qua Giám đốc quản lý tòa nhà.

CHÚ Ý: Cần chỉ định 1 nhân viên có trách nhiệm bảo đảm rằng các bơm chữa cháy đều hoạt động tốt.

SAU KHI CHỮA CHÁY

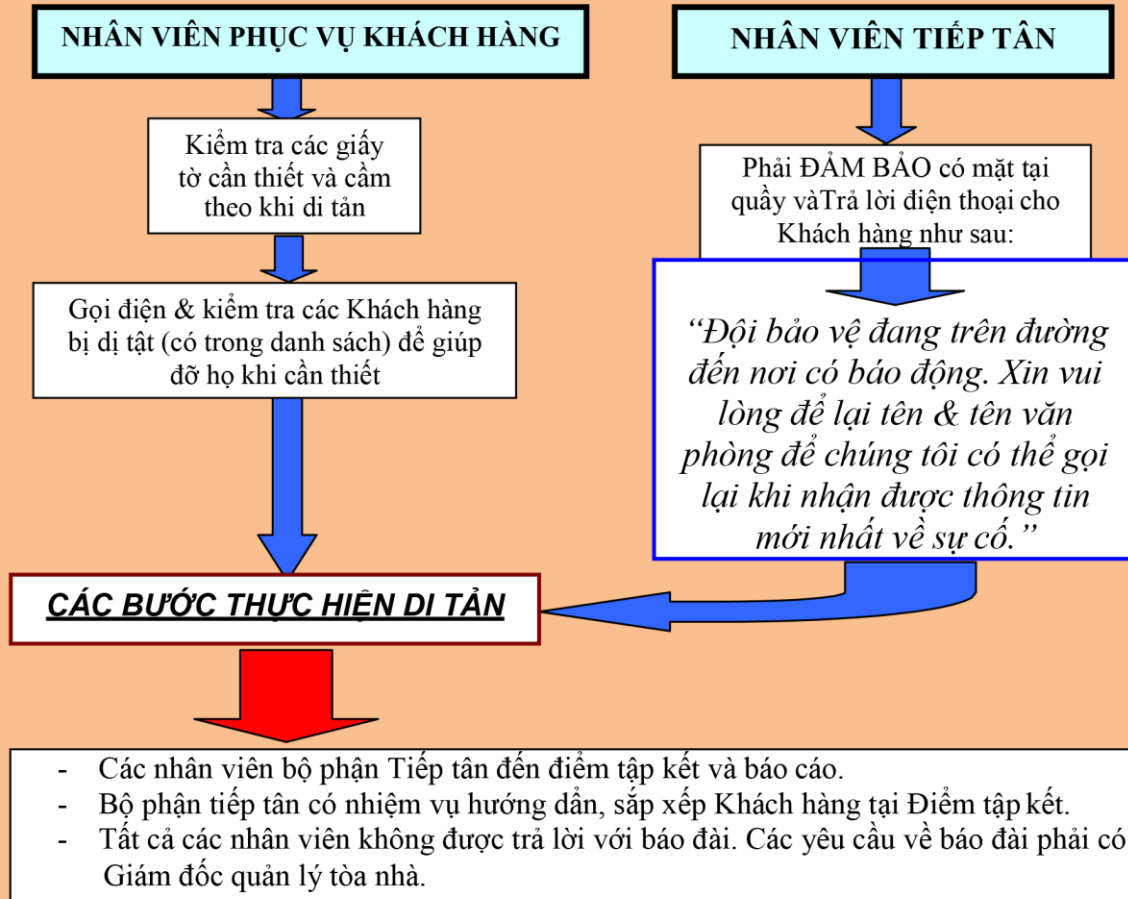
Kỹ sư trưởng sẽ giám sát toàn bộ việc kiểm tra các thiết bị và khu vực bị ảnh hưởng trong vòng 24 giờ, sau đó báo cáo lại với Giám đốc quản lý tòa nhà về các thiệt hại và các bước thực hiện để tòa nhà hoạt động trở lại.

TRÁCH NHIỆM

Kỹ sư trưởng và các Trợ lý phải đảm bảo rằng các nhân viên Kỹ thuật đều hiểu và nhớ các bước thực hiện trên.

BỘ PHẬN TIẾP TÂN

KHI BÁO ĐỘNG



SAU KHI CHỮA CHÁY:

- Giám đốc điều hành sẽ giám sát toàn bộ việc kiểm tra các thiết bị và các khu vực trong vòng 24 giờ và phải báo cáo lại với Giám đốc quản lý tòa nhà.
- Giám đốc điều hành sẽ nộp báo cáo về các thiệt hại và đưa ra các bước thực hiện để khách hàng tòa nhà hoạt động trở lại.

TRÁCH NHIỆM:

Giám đốc điều hành phải đảm bảo rằng các nhân viên Tiếp tân đều hiểu và nhớ các bước thực hiện trên.

BỘ PHẬN KẾ TOÁN / HÀNH CHÁNH

KHI BÁO ĐỘNG

Lưu và tắt các máy vi tính
Cầm các tài liệu quan trọng trên tay



Đảm bảo rằng các tủ đã được khóa.
Luôn ở trạng thái báo động và bình
tĩnh lắng nghe thông báo tiếp theo



CÁC BƯỚC THỰC HIỆN DI TẢN



- Bảo vệ và / hoặc lấy theo những vật sau:
 - Sổ sách về thu nhập
 - Sổ kế toán
 - Sổ khách hàng
 - Sổ sách tiền mặt
 - Hồ sơ bảo hiểm
- Bất kỳ hồ sơ, sổ sách mà Kế toán trưởng chỉ ra là quan trọng
- Các đĩa mềm / CD / USB back up cho máy tính khi cần thiết.
- Thực hiện các bước di tản
- Chạy đến điểm tập trung và báo cáo
- Tất cả các nhân viên đều không được trả lời với báo đài. Các yêu cầu về báo đài phải có chỉ thị của Giám đốc quản lý tòa nhà.

SAU KHI CHỮA CHÁY

Kế toán trưởng phải giám sát việc kiểm tra toàn bộ khu vực và thiết bị của mình trong vòng 24 giờ sau đó và báo cáo với Giám đốc quản lý tòa nhà.

TRÁCH NHIỆM

Kế toán trưởng phải đảm bảo rằng tất cả các nhân viên của mình đều hiểu và nhớ các bước thực hiện trên.

ĐIỂM TẬP KẾT

ĐỊA ĐIỂM TẬP KẾT : sẽ chọn vị trí thích hợp

GIÁM ĐỐC QUẢN LÝ TÒA NHÀ

1/ Hỗ trợ giúp đỡ khách hàng khi cần thiết trong quyền hạn cho phép.

2/ Liên hệ / làm việc trực tiếp với Ban chỉ huy PCCC sở cứu hỏa / đội cứu thương trong suốt quá trình cứu thoát nạn.

3/ Liên hệ với đội PCCC tại chỗ tìm kiếm nhân viên bị thất lạc hoặc chưa đến điểm tập kết.

4/ Trả lời các câu hỏi của Nhà báo khi cần thiết (**sau khi nhận được sự đồng ý của ĐẠI DIỆN Chủ Đầu Tư.**)

5/ Lập danh sách và liên hệ thân nhân, gia đình các nhân viên đã xác định mất tích, thất lạc trong suốt quá trình di tản.

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

Hỗ trợ giúp đỡ Giám Đốc quản lý tòa nhà trong suốt quá trình di tản và cứu thoát nạn

TRỢ LÝ GD QUẢN LÝ TÒA NHÀ

1/ Thiết lập điểm tập kết với các trang thiết bị đơn giản :

- Loa phóng thanh
- Bộ sơ cấp cứu
- Bảng danh sách số điện thoại cần liên hệ.

2/ Sắp xếp điểm tập kết theo các thứ tự hàng như sau:

* Hàng 1: khách hàng thuộc tầng 1,2,3,5,6

* Hàng 2: khách hàng thuộc tầng 7,8,9,10,11

* Hàng 3: khách hàng thuộc tầng 12,14,15,16,17

* Hàng 4: khách hàng thuộc tầng 18,19,20,21,22

* Hàng 5: khách viếng thăm, nhà thầu và Ban quản lý tòa nhà.

3/ Các chỉ định viên PCCC của từng văn phòng tiến hành điểm danh công ty mình. THÔNG BÁO cho

NHÂN VIÊN PHỤC VỤ KHÁCH HÀNG

Nhận danh sách Khách thăm viếng/ Nhà thầu có mặt trong khu vực tòa nhà tại thời điểm có cháy và di tản theo trình tự sau đây:

1/ Tiến hành điểm danh Khách thăm viếng.

2/ Tiến hành điểm danh các nhà thầu.

3/ Tiến hành điểm danh nhân viên Ban quản lý.

4/ THÔNG BÁO cho Ban quản lý cho bất kỳ trường hợp thất lạc nào ngay tức thời.

5/ Tiếp tục tiếp tục giúp đỡ Trợ lý GD Quản Lý tòa nhà sắp xếp khách hàng tại điểm tập kết.

SAU KHI CHỮA CHÁY

Giám đốc điều hành phải đảm bảo rằng tất cả các nhân viên hiểu và thực hiện đúng trách nhiệm thể hiện trong Lưu đồ này.

III. PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ TÌNH TRẠNG KHẨN CẤP

Nhằm đảm bảo cho khách hàng, cư dân, nhân viên khi xảy ra tình trạng khẩn cấp, ban quản trị cần chuẩn bị phương án xử lý tình trạng khẩn cấp để áp dụng hướng dẫn cho tất cả các bộ phận để kịp thời xử lý.

1. Sự cố khẩn cấp bao gồm:

- Cháy tòa nhà
- Hơi độc trong tòa nhà
- Nghiêng đổ, động đất,...

2. Thông báo thoát hiểm

- Từ hệ thống loa của tòa nhà yêu cầu mọi người nhanh chóng ra khỏi tòa nhà và hướng dẫn đến nơi thoát hiểm an toàn
- Thông báo từ hệ thống còi hú của tòa nhà
- Thông qua hệ thống điện thoại (sử dụng hệ thống phần mềm thông báo qua điện thoại)
- Do nhân viên của tòa nhà giúp khách hàng thoát hiểm bằng cách tới trực tiếp các căn hộ, phòng của cư dân, khách hàng

3. Hình thức thoát hiểm

- Tất cả khách hàng, cư dân, nhân viên không được sử dụng thang máy để thoát hiểm. Bởi khi cháy xảy ra, điện tòa nhà lập tức bị ngắt, có thể bị mắc kẹt khi đang di chuyển trong thang. Hãy thoát nạn theo đường thang bộ, nơi có đèn “Exit—Lối ra
- Trường hợp không thể thoát bằng cầu thang bộ, thì chạy lên nóc của tòa nhà hoặc khu vực hành lang tầng 3 hoặc 5
- Ban quản trị tòa nhà liên hệ với các trục thăng thoát hiểm trên nóc nhà (nếu có) hoặc thoát hiểm bằng xe cần cẩu, ống thoát hiểm chuyển qua tòa nhà bên cạnh
- Trong mọi tình huống, tuyệt đối không thoát nạn bằng cách nhảy xuống từ tầng cao. Trường hợp khẩn cấp, chỉ nhảy khi có đệm không khí và lưới cứu nạn của lực lượng PCCC căng phía dưới và được lực lượng chức năng chỉ dẫn thoát nạn.

4. Xác định người kẹt trong tòa nhà

- Trưởng bộ phận an ninh kết hợp với nhân viên lễ tân để xác định các khu vực khách hàng, cư dân còn kẹt trong tòa nhà.
- Sử dụng phương tiện điện thoại hoặc cắt cử người vào trong tòa nhà kiểm tra tùy vào tình huống để có phương án phù hợp.

5. Xác định phương án ứng cứu bổ sung

Căn cứ vào các hình thức thoát hiểm đang sử dụng, Ban quản lý tòa nhà có thể điều động các phương án thoát hiểm như sau:

- Cho khách nhảy từ trên xuống xe đệm trong trường hợp khẩn cấp.

- Sử dụng dây để kết nối với tòa nhà khác cho cư dân đu qua (quá hỗ trợ các dụng cụ cứu nạn phù hợp).
- Sử dụng thang dây cho khách hàng, cư dân leo xuống.

IV. HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG THIẾT BỊ CỨU HỎA TRONG TÒA NHÀ

Hình ảnh	Hướng dẫn sử dụng
	A. CÁCH SỬ DỤNG BÌNH CỨU HỎA BẰNG BỘT <u>1. Đối với loại bình chữa cháy bột xách tay:</u> Khi có cháy xảy ra xách bình tới gần địa điểm cháy. Lắc xóc bình từ 3-4 lần để bột tơi, giật chốt hãm kẹp chì, chọn đầu hướng gió hướng loa phun vào gốc lửa. Giữ bình ở khoảng cách 1,5 m tùy loại bình, bóp van bình để bột chữa cháy phun ra, khi khí yếu thì tiến lại gần và đưa loa phun qua lại để dập tắt hoàn toàn đám cháy. <u>2. Đối với bình chữa cháy xe đẩy:</u> - Đẩy xe đến chỗ có hỏa hoạn, kéo vòi rulo dẫn bột ra, hướng lăng phun bột vào gốc lửa. - Giật chốt an toàn (kẹp chì), kéo van chính trên miệng bình vuông góc với mặt đất. - Cầm chặt lăng phun chọn thuận chiều gió và bóp cò, bột sẽ được phun ra. Khi mở van (tùy từng loại bình chữa cháy có cấu tạo van khoá khác nhau thì cách mở khác nhau) bột khô trong bình được phun ra ngoài nhờ lực đẩy của khí nén (nén trực tiếp với bột hoặc trong chai riêng) qua hệ thống ống dẫn. Khi phun vào đám cháy bột có tác dụng kìm hãm phản ứng cháy và cách ly chất cháy với ôxy không khí, mặt khác ngăn cản hơi khí cháy tiến vào vùng cháy dẫn đến đám cháy bị dập tắt. <u>3. Lưu ý:</u> Tuyệt đối không được hướng vòi bình vào người khác. Người có sức khỏe yếu, người đang có bệnh không nên sử dụng.



B. CÁCH SỬ DỤNG BÌNH CHỮA CHÁY CO₂

Khi xảy ra cháy, xách bình chữa cháy CO₂ tiếp cận đám cháy, một tay cầm loa phun hướng vào gốc lửa tối thiểu là 0,5m còn tay kia mở khóa van bình. Khi mở van bình, do có sự chênh lệch về áp suất, CO₂ lỏng trong bình thoát ra ngoài qua hệ thống ống lặn và loa phun chuyển thành dạng như tuyết than khí, lạnh tới -790C. Khi phun vào đám cháy CO₂ có tác dụng làm loãng nồng độ hỗn hợp hơi khí cháy, đồng thời làm lạnh vùng cháy dẫn tới triệt tiêu đám cháy.

❖ Chú ý:

- Đọc hướng dẫn, nắm kỹ tính năng tác dụng của từng loại bình để bố trí dập các đám cháy cho phù hợp.
- Khi phun phải tắt hẳn mới ngừng phun
- Khi dập các đám cháy chất lỏng phải phun phủ lên bề mặt cháy, tránh phun xục xuống chất lỏng.
- Khi phun tùy thuộc vào từng đám cháy mà chọn vị trí, khoảng cách đứng phun cho phù hợp.
- Không nên sử dụng bình để dập các đám cháy ngoài trời. Nếu dùng, khi phun phải chọn đầu hướng gió.
- Đề phòng bỏng lạnh. Chỉ được cầm vào phần nhựa, cao su trên vòi và loa phun.
- Trước khi phun ở phòng kín, phải báo cho mọi người ra hết khỏi phòng, phải dự trù lối thoát ra sau khi phun

V. CHUNG CƯ BẮT BUỘC PHẢI MUA BẢO HIỂM CHÁY NỔ

1. Chung cư bắt buộc phải mua bảo hiểm cháy nổ

Theo Nghị định số 23/2018/NĐ-CP Chính phủ vừa ban hành quy định về bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc, từ 15/4/2018 tất cả nhà chung cư, khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ từ 5 tầng trở lên đều phải mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc tại các doanh nghiệp kinh doanh nghiệp vụ bảo hiểm cháy, nổ.

Theo Nghị định này, các cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ như nhà chung cư, khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ từ 5 tầng trở lên; nhà trẻ, trường mẫu giáo có từ 100 cháu trở lên; cửa hàng xăng dầu có từ 1 cột bơm trở lên... đều phải mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc tại các doanh nghiệp kinh doanh nghiệp vụ bảo hiểm cháy, nổ.

Nghị định quy định đối tượng bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc là toàn bộ tài sản của cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ, gồm: Nhà, công trình và các tài sản gắn liền với nhà, công trình, máy móc, thiết bị; các loại hàng hóa, vật tư. Đây sẽ là những đối tượng được doanh nghiệp bảo hiểm chịu trách nhiệm bồi thường bảo hiểm khi bị thiệt hại do xảy ra cháy, nổ.

Nghị định cũng nêu rõ doanh nghiệp bảo hiểm có quyền từ chối bán bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc trong các trường hợp sau: Cơ sở chưa được nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật. Cơ sở không có biên bản kiểm tra an toàn về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan cảnh sát phòng cháy và chữa cháy hoặc biên bản kiểm tra đã quá 1 năm tính từ thời điểm lập đến thời điểm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc. Cơ sở đang bị tạm đình chỉ hoặc đình chỉ hoạt động do vi phạm quy định về phòng cháy và chữa cháy...

Về mức phí bảo hiểm, đối với cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ (trừ cơ sở hạt nhân) có tổng số tiền bảo hiểm của các tài sản tại một địa điểm dưới 1.000 tỷ đồng thì mức phí bảo hiểm được xác định bằng số tiền bảo hiểm tối thiểu nhân với tỷ lệ phí bảo hiểm quy định tại nghị định.

Trên cơ sở mức phí bảo hiểm quy định, doanh nghiệp bảo hiểm và bên mua bảo hiểm có thể thỏa thuận tăng mức phí bảo hiểm áp dụng đối với từng cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ căn cứ vào mức độ rủi ro của từng cơ sở và theo quy định pháp luật.

Đối với cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ có tổng số tiền bảo hiểm của các tài sản tại một địa điểm từ 1.000 tỷ đồng trở lên và cơ sở hạt nhân thì doanh nghiệp bảo hiểm và bên mua bảo hiểm thỏa thuận mức phí bảo hiểm theo quy định pháp luật. Điều này dựa trên cơ sở được doanh nghiệp nhận tái bảo hiểm chấp thuận.

Theo Nghị định, số tiền bồi thường bảo hiểm với tài sản bị thiệt hại không vượt quá số tiền bảo hiểm của tài sản đó trừ đi mức khấu trừ bảo hiểm theo quy định. Giảm trừ tối đa 10% số tiền bồi thường bảo hiểm trong trường hợp cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ không thực hiện đầy đủ các quy định dẫn đến tăng thiệt hại khi xảy ra cháy nổ.

Phía bảo hiểm không có trách nhiệm bồi thường với những khoản tiền phát sinh, tăng thêm do hành vi gian lận bảo hiểm theo quy định tại Bộ luật hình sự.

Riêng những trường hợp dưới đây sẽ không được nhận bồi thường cháy, nổ: Động đất, núi lửa phun hoặc những biến động khác của thiên nhiên; thiệt hại do những biến cố về chính trị, an ninh và trật tự an toàn xã hội gây ra.

Tài sản bị đốt cháy, làm nổ theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; sét đánh trực tiếp vào tài sản được bảo hiểm nhưng không gây cháy, nổ; nguyên liệu vũ khí hạt nhân gây cháy, nổ; máy móc, thiết bị điện hay các bộ phận của thiết bị điện bị thiệt hại do chịu tác động trực tiếp của việc chạy quá tải, quá áp lực, đoản mạch, tự đốt nóng, hồ quang điện, rò điện do bất kỳ nguyên nhân nào, kể cả do sét đánh; thiệt hại đối với dữ liệu, phần mềm và các chương trình máy tính; thiệt hại do đốt rừng, bụi cây, đồng cỏ, hoặc đốt cháy với mục đích làm sạch đồng ruộng, đất đai..."

2. Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của nhà nước:

2.1. Đối tượng bảo hiểm cháy nổ bắt buộc:

- Nhà cửa, công trình kiến trúc và các trang thiết bị;
- Máy móc thiết bị;
- Hàng hoá, vật tư và các tài sản khác.

2.2. Phạm vi bảo hiểm cháy nổ bắt buộc:

Bồi thường cho những tổn thất hoặc thiệt hại vật chất ngẫu nhiên bất ngờ và không lường trước được đối với tài sản được bảo hiểm và gây ra bởi cháy, sét đánh, nổ theo quy định trong Thông tư số 220/2010/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc

2.3. Các rủi ro được bảo hiểm:

- Rủi ro "A": Hoả hoạn; sét đánh, nổ
- Rủi ro "B": Nổ;
- Rủi ro "C": Máy bay và các phương tiện hàng không khác hoặc các thiết bị trên phương tiện đó rơi trúng;
- Rủi ro "D": Gây rối, đình công, bế xưởng;
- Rủi ro "E": Thiệt hại do hành động ác ý;
- Rủi ro "F": Động đất hay núi lửa phun;
- Rủi ro "G": Giông và bão;
- Rủi ro "H": Giông, bão, lụt;
- Rủi ro "I": Tràn nước từ các bể và thiết bị chứa nước hay đường ống dẫn nước
- Rủi ro "J": Đâm va do xe cộ và súc vật.

2.4. Số tiền bảo hiểm cháy nổ bắt buộc:

- Số tiền bảo hiểm là giá trị tính thành tiền theo giá thị trường của tài sản tại thời điểm tham gia bảo hiểm;
- Trường hợp số lượng tài sản thường xuyên tăng giảm thì số tiền bảo hiểm có thể được xác định theo giá trị trung bình hoặc giá trị tối đa;
- Trường hợp không xác định được giá thị trường của tài sản thì số tiền bảo hiểm do các bên thỏa thuận.

2.5. Quy tắc bảo hiểm cháy nổ bắt buộc:

- Áp dụng theo Thông tư số 220/2010/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện chế độ bảo hiểm cháy nổ bắt buộc.

- ❖ **Ghi chú:** Ngoài cháy nổ bắt buộc của Bộ tài chính, PVI cung cấp thêm sản phẩm bảo hiểm theo Quý tắc bảo hiểm: " Cháy và các rủi ro đặc biệt", " Mọi rủi ro tài sản". Ngoài việc chủ sở hữu/ban quản trị đứng ra mua bảo hiểm cho phần sở hữu chung, từng căn hộ và các diện tích khác trong chung cư nên mua bảo hiểm cho phần diện tích mình đang sở hữu.

Mua bảo hiểm cháy nổ các tòa nhà thường mua cho phần sở hữu chung trong đó có tầng hầm. Vậy câu hỏi đặt ra nếu xảy ra cháy nổ phương tiện ô-tô, xe máy... trong tầng hầm công ty bảo hiểm có đền không? Câu trả lời là không trừ trường hợp phương tiện đó chủ sở hữu có mua bảo hiểm. Đơn vị tổ chức trông giữ xe phải mua bảo hiểm trách nhiệm công cộng, ngoài việc đền bù khi cháy nổ còn được đền bù ở các rủi ro khác: mất cắp, ngập lụt...

3. Quy trình cấp bảo hiểm:

- Tòa nhà nếu có nhu cầu mua bảo hiểm, công ty bảo hiểm sẽ cử đại lý đến cung cấp đề chủ sở hữu/ban quản trị kê khai thông tin vào Hồ sơ yêu cầu bảo hiểm.
- Sau khi nhận được hồ sơ, công ty sẽ xem xét, nếu chấp nhận Công ty đưa ra mức phí BH
 - ✓ Nhà chung cư có hệ thống chữa cháy tự động (springkler): không quá 0,05% số tiền bảo hiểm.
 - ✓ Nhà chung cư không có hệ thống chữa cháy tự động (springkler): không quá 0,1% số tiền bảo hiểm.
- Khi hai bên nhất trí sẽ tiến hành ký kết hợp đồng và cấp Giấy chứng nhận.

4. Nguồn kinh phí:

- Một số tòa nhà hiện nay kinh phí mua bảo hiểm được phân bổ tính ngay vào kinh phí quản lý vận hành hàng tháng. Cách này có nhược điểm là sẽ phải ứng ra số tiền để mua sau đó thu dần
- Nếu không theo cách trên có thể phân bổ kinh phí để các chủ sở hữu đóng góp một lần để mua bảo hiểm.
- Số tiền bỏ ra để mua bảo hiểm rất nhỏ so với giá trị vật chất bỏ ra, cho nên các tòa nhà chung cư hãy đừng ngại ngại tham gia để chuyển giao một phần rủi ro của mình.

CHÂN THÀNH CẢM ƠN!