

Số: 24/05/2025/VT-CV
(V/v: Báo cháy giả tòa R4)

Hà Nội, ngày 27 tháng 05 năm 2025

Kính gửi : - BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ TÒA R4-GOLDMARK CITY
- BAN QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ TÒA R4-GOLDMARK CITY

Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần quốc tế Vitech xin gửi tới Quý Ban Quản Trị Nhà Chung Cư R4 Khu Đô Thị Goldmark City lời chào trân trọng cùng lời cảm ơn chân thành về sự tin tưởng đã dành cho chúng tôi trong thời gian vừa qua.

- Căn cứ theo Hợp đồng số 0609/2024/HĐKT/R4-GOLDMARK-CITY/VITECH ký ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc: “Cung cấp dịch vụ bảo trì hệ thống PCCC phần sử dụng chung của cư dân nhà chung cư R4, KĐT Goldmark City, địa chỉ: Nhà Chung Cư R4, KĐT Goldmark City, 136 Hồ Tùng Mậu phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- Căn cứ công tác bảo trì hệ thống PCCC tại tòa nhà năm 2024

Căn cứ vào hệ thống báo cháy tại tòa nhà đang có hiện tượng báo cháy giả trong thời gian gần đây. Nhà thầu đã rà soát, kiểm tra tổng thể hệ thống báo cháy tại tòa nhà và đưa ra báo cáo như sau:

1. Hiện trạng:

Hàng ngày có tín hiệu báo cháy từ một số đầu báo dẫn tới liên động hệ thống báo cháy trong tòa nhà.

2. Nguyên nhân:

Đầu báo cháy tại tòa nhà là đầu báo khói quang địa chỉ có độ nhạy cao. Việc đầu báo khói có tín hiệu báo cháy khi có đám cháy phát sinh khói trong phạm vi hoạt động hoặc bụi bẩn trong môi trường, thời tiết nồm ẩm, côn trùng tương tự như khói cản trở tầm nhìn của mắt quang trong đầu báo khói gây ra hiện tượng báo cháy giả. Sau khi kết hợp cùng Ban quản lý tòa nhà, nhà thầu đã kiểm tra hiện trạng tòa nhà, việc tần suất báo cháy trong tòa nhà do các nguyên nhân sau:

- Có tòa nhà đang xây dựng ngay bên cạnh, các phòng hoặc hành lang có không gian hở dẫn tới có nhiều bụi bẩn trong môi trường.
- Trong sinh hoạt hàng ngày của cư dân, việc nấu ăn, thắp hương cũng sẽ dẫn tới việc báo cháy trong tòa nhà.
- Kiến, côn trùng chui vào đầu báo dẫn tới báo cháy giả.
- Ngày trước tủ trung tâm bộ phận BQL khi phát hiện tín hiệu báo cháy đưa về tủ trung tâm sẽ qua Camera kiểm tra vị trí báo cháy trên tủ trung tâm và nếu tại vị trí có tín hiệu báo cháy không có dấu hiệu bất thường, thì BQL tòa nhà sẽ tiến hành reset tủ trung tâm đồng thời cho kỹ thuật lên kiểm tra vị trí báo cháy. Nếu



đúng là cháy thật thì sẽ đề tử trung tâm liên động theo kịch bản của tòa nhà. Bộ phận Ban quản lý sẽ tiến hành kiểm tra và xử lý tín hiệu báo cháy song song. Kịch bản liên động tòa nhà như sau:

+ Đối với tín hiệu báo cháy từ đầu báo: trong vòng 45s sẽ liên động chuông tại tầng và âm thanh kiểm tra. Sau 120s hệ thống sẽ liên động tất cả các hệ thống (chuông đèn cả tòa, thang máy, tăng áp, hút khói)

- Một số phím chức năng trên tủ trung tâm đã bị liệt, dẫn tới việc khó khăn trong thao tác vận hành xử lý tín hiệu hệ thống PCCC tại tủ trung tâm.

3. Đánh giá:

- Nhà thầu và Ban quản lý tòa nhà đã kiểm tra và test lại hệ thống, hệ thống vẫn hoạt động bình thường và theo kịch bản liên động của tòa nhà. Việc phát sinh lỗi báo cháy là do yếu tố bụi trong môi trường, khói phát sinh trong quá trình nấu ăn tác động. Một số phím chức năng trên tủ trung tâm đã bị liệt, dẫn tới việc vận hành xử lý tín hiệu khi có báo cháy bị khó khăn.

4. Phương án, đề xuất:

- Nhà thầu cùng ban quản lý giảm độ nhạy của đầu báo cháy để giảm thiểu việc nhầm lẫn giữa khói thật và bụi bẩn trong không khí.
- Đề xuất Ban quản trị và Ban quản lý tòa nhà cho thay thế bàn phím tủ báo cháy trung tâm và các thiết bị hỏng, đảm bảo thuận tiện cho việc vận hành tủ trung tâm và hoạt động ổn định của hệ thống PCCC.
- Tại các vị trí báo cháy nhiều lần, nhà thầu sẽ kết hợp cùng Ban quản lý tòa nhà sẽ tiến hành bảo trì lại các thiết bị trên đảm bảo hệ thống hoạt động ở trạng thái tốt nhất.

Vậy bằng công văn này, chúng tôi xin thông báo đến quý Ban Quản Trị, Ban Quản Lý nhận thông tin.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ VITECH



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC

Trịnh Ngọc Thanh