

Bộ chỉ tiêu thống kê phát triển bền vững quản lý vận hành nhà chung cư về an toàn trong sử dụng tại Việt Nam

The set of indicators for sustainable development of apartments operation and management in terms of safety in use in Vietnam

TS. TRẦN VĂN MÙI,
THS. HOÀNG VĂN GIANG

TÓM TẮT

Cùng với tốc độ đô thị hóa là sự phát triển các tòa nhà chung cư hoặc cụm nhà chung cư (dưới đây gọi chung là nhà chung cư). Vấn đề được xã hội rất quan tâm, đó là công tác quản lý vận hành nhà chung cư như thế nào đảm bảo tốt nhất. Lợi ích đối với chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành chuyên nghiệp là nâng cao vị thế và hiệu quả trong kinh doanh; đối với các chủ sở hữu hoặc người sử dụng là hướng tới mục tiêu an toàn, thoải mái, tiện nghi đầy đủ với chi phí hợp lý, gia tăng giá trị tài sản là các căn hộ chung cư. Đây cũng là vấn đề gắn chặt với phát triển bền vững. Bên cạnh 3 trụ cột của phát triển bền vững, là bền vững về kinh tế; về xã hội và về môi trường, trong lĩnh vực này cần bổ sung bền vững về an toàn và tiện nghi trong sử dụng nhà chung cư. Để các chủ thể quản lý hướng tới cũng như để có căn cứ giám sát, đánh giá phát triển bền vững cần thiết phải xây dựng Bộ chỉ tiêu phát triển bền vững quản lý vận hành nhà chung cư nói chung và về an toàn trong sử dụng nói riêng. Hiện nay bộ tiêu chí này chưa được nghiên cứu, vì vậy vấn đề nghiên cứu vừa có ý nghĩa khoa học vừa có ý nghĩa thực tiễn.

Từ khóa: Phát triển bền vững; thống kê; bộ chỉ tiêu thống kê; nhà chung cư; quản lý vận hành.

ABSTRACT

Along with the speed of urbanization is the development of apartment buildings or apartment complexes (collectively called apartment buildings). The socially concerned issue is how to manage and operate of the condominium. The benefits for investors, professional operation management enterprises are improving the position and efficiency in business; for owners or users, the benefit is aimed to be safe, comfortable, be convenient with reasonable costs, increasing the value of their apartments. This is also closely associated with sustainable development. Besides the 3 pillars of sustainable development: Economy sustainability; Society sustainability and environment sustainability, it is necessary to add safety and comfort sustainability in operating apartment buildings. If the management entities want to monitor and assess sustainable development, there must have a set of sustainable development indicators for management and operation of the apartment building in generally and safety use in particularly. Currently, this set of indicators has not been researched, so the article's issue has both scientific and practical significance.

Keyword: Sustainable development; statistic; set of statistical indicators; apartment buildings; Operation management.

TS. Trần Văn Mũi; Ths. Hoàng Văn Giang

Trường đại học xây dựng

1. Giới thiệu

Phát triển nhà chung cư (NCC) trong quá trình đô thị hóa là xu hướng tất yếu nhằm đáp ứng nhu cầu ở ngày càng cao khi quỹ đất dành cho xây dựng nhà ở có hạn. Nhiều nước trên thế giới cũng như tại Việt Nam ngày càng xuất hiện nhiều nhà chung cư quy mô lớn, trang thiết bị và tiện nghi hiện đại. Việc quản lý vận hành (QLVH) nhà chung cư do đó ngày càng phức tạp và càng được quan tâm cả trên góc độ nhà quản lý và cư dân sử dụng, sinh sống trong nhà chung cư nhằm hướng tới mục tiêu phát triển bền vững (PTBV). Phát triển bền vững đã và đang là chiến lược của từng lĩnh vực, từng ngành, từng quốc gia và quốc tế. Tháng 09 năm 2015 “Chương trình nghị sự PTBV đến năm 2030” được lãnh đạo của 154 quốc gia thành viên thông qua trong kỳ họp lần thứ 70 của Đại hội đồng Liên hợp quốc diễn ra từ ngày 25-27/9/2015 tại NewYork, Hoa Kỳ. Chương trình đã đề ra 17 mục tiêu PTBV, trong đó đáng lưu ý với mục tiêu số

11 về “Xây dựng các đô thị và cộng đồng dân cư hiệu quả, an toàn, đồng bộ và bền vững”[1]. Ngày 22/ 01/ 2019 Bộ Kế hoạch và Đầu tư ban hành “Quy định bộ chỉ tiêu thống kê PTBV của Việt Nam”[2]. Bộ chỉ tiêu này đánh giá PTBV cấp quốc gia. Ở mỗi lĩnh vực có đặc điểm riêng do đó PTBV ở từng lĩnh vực này cũng mang màu sắc riêng biệt nhất định, có tính đặc thù. QLVH NCC theo hướng PTBV vừa là yêu cầu vừa là mong muốn đối với các chủ thể quản lý cũng như đối với các chủ sở hữu hoặc người sử dụng NCC. Do đó đây là cách giải bài toán tổng hợp trong QLVH NCC là vừa đảm bảo chất lượng cuộc sống vừa gia tăng giá trị tài sản là các căn hộ chung cư. Câu hỏi đặt ra hiện nay là: Thế nào là QLVH NCC theo hướng PTBV và cần những chỉ tiêu nào để đánh giá? Hiện nay chưa có quy định của Nhà nước hoặc nghiên cứu đầy đủ về Bộ chỉ tiêu thống kê PTBV trong QLVH NCC nói chung và về an toàn trong sử dụng nói riêng. Kết quả nghiên cứu đề tài có ý nghĩa thiết thực cả về khoa học và thực tiễn.

Bài báo có các mục tiêu chính là: 1) Làm rõ các đặc điểm và các nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động QLVH NCC theo hướng PTBV; 2) Xây dựng Bộ chỉ tiêu thống kê PTBV trong QLVH NCC về an toàn trong sử dụng tại Việt Nam.

Để đạt được các mục tiêu trên, bài báo đã tiếp cận và sử dụng các phương pháp nghiên cứu: thu thập tài liệu, nghiên cứu lý thuyết, kế thừa, phân tích, tổng hợp, hệ thống hóa.

Bài báo đã nghiên cứu giải quyết 3 vấn đề, gồm: 1) Xác định các đặc điểm hoạt động QLVH NCC; 2) Phân tích, tổng hợp các nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động QLVH NCC theo hướng phát triển bền vững; 3) Đề xuất Bộ chỉ tiêu thống kê phát triển bền vững trong QLVH NCC về an toàn trong sử dụng tại Việt Nam.

2. Hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư

2.1. Khái niệm, phân loại và đặc điểm nhà chung cư

2.1.1 Khái niệm nhà chung cư

Có nhiều khái niệm khác nhau về nhà chung cư theo cách tiếp cận khác nhau, như về quyền sở hữu nhà; về quy mô căn hộ, quy mô tòa nhà; về quy định của mỗi quốc gia.

Theo Encyclopaedia Britannica 2018 (Bách khoa toàn thư tiếng Anh): *"Nhà chung cư (Apartment house, hoặc apartment block, hoặc block of flats), là tòa nhà chứa nhiều hơn một căn hộ, hầu hết đều được thiết kế sử dụng cho gia đình để ở, nhưng có trường hợp bao gồm các cửa hàng và các dịch vụ khác"*[3].

Theo Luật Nhà ở 2014 của Việt Nam [4] định nghĩa *"Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm NCC được XD với mục đích để ở và NCC được XD có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh"*.

Theo đó, Luật Nhà ở [4] quy định rõ phần sở hữu riêng và chung trong NCC như sau:

Phần sở hữu riêng (SHR) trong NCC là phần diện tích bên trong căn hộ hoặc bên trong phần diện tích khác trong NCC được công nhận là SHR của chủ sở hữu NCC và các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ hoặc trong phần diện tích khác của chủ sở hữu NCC.

Phần sở hữu chung (SHC) của NCC là phần diện tích còn lại của NCC ngoài phần diện tích thuộc SHR của chủ sở hữu NCC và các thiết bị sử dụng chung cho NCC đó.

2.1.2 Phân loại nhà chung cư

Có nhiều tiêu chí phân loại NCC, cụ thể như Bảng 1 sau:

Bảng 1. Các tiêu chí phân loại nhà chung cư

TIÊU CHÍ PHÂN LOẠI NHÀ CHUNG CƯ								
THEO CHIỀU CAO VÀ SỐ TẦNG NHÀ	THEO CÁCH TỔ HỢP NCC	THEO CHỦ SỞ HỮU	THEO MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	THEO PHƯƠNG TIỆN VẬN CHUYỂN LÊN CAO	THEO ĐỐI TƯỢNG SỬ DỤNG	THEO PHƯƠNG THỨC KINH DOANH	THEO HÌNH THỨC TỔ CHỨC QUẢN LÝ VẬN HÀNH	THEO HẠNG NCC

a) Căn cứ vào chiều cao và số tầng nhà, NCC gồm có NCC thấp tầng, NCC cao tầng và NCC siêu cao tầng. NCC càng cao thì kết cấu xây dựng và hệ thống kỹ thuật của NCC càng phức tạp dẫn tới việc vận hành và bảo dưỡng, xử lý sự cố sẽ phức tạp hơn.

b) Theo cách tổ hợp nhà chung cư, gồm có tòa NCC và cụm NCC:

- Tòa NCC là một khối nhà độc lập hoặc nhiều khối nhà có chung kết cấu xây dựng hoặc chung hệ thống kỹ thuật công trình được xây dựng theo quy hoạch.

- Cụm NCC là tập hợp từ hai tòa NCC trở lên được xây dựng theo quy hoạch.

c) Theo chủ sở hữu của NCC, gồm [5]:

NCC có một chủ sở hữu là NCC không phân chia phần SHC, phần SHR;

NCC có nhiều chủ sở hữu là NCC có từ hai chủ sở hữu trở lên, trong đó có phần SHR của mỗi chủ sở hữu và có phần SHC, sử dụng chung của các chủ sở hữu.

d) Theo mục đích sử dụng, NCC gồm 2 loại là NCC có mục đích để ở và NCC có mục đích sử dụng hỗn hợp, vừa để ở và các hoạt động khác (làm văn phòng, thương mại,...).

e) Theo phương tiện vận chuyển lên cao, có 2 loại là NCC không có thang máy và NCC có thang máy.

g) Theo đối tượng sử dụng NCC, thì phân loại thành NCC thương mại; NCC xã hội, phục vụ tái định cư,....

h) Theo phương thức kinh doanh, có 3 loại là NCC để bán; NCC cho thuê và NCC vừa để bán vừa cho thuê.

i) Theo hình thức tổ chức quản lý vận hành NCC, phân thành 2 loại là NCC có Ban Quản trị NCC và NCC tự quản (không có Ban Quản trị NCC).

k) Theo hạng NCC, thì NCC được chia thành các hạng NCC khác nhau thể hiện đẳng cấp của từng NCC và do từng quốc gia quy định. Tại Việt Nam chia NCC thành NCC hạng A; hạng B và hạng C.[6]

Ngoài ra còn có một số tiêu chí khác dùng để phân loại NCC. Tuy nhiên các tiêu chí phân loại NCC như trên là các tiêu chí chủ yếu dùng trong phân tích đặc điểm NCC cũng như đặc điểm và nhân tố ảnh hưởng đến QLVH NCC theo hướng PTBV.

2.1.3 Đặc điểm nhà chung cư

a) Đặc điểm về cộng đồng dân cư: NCC là nơi có mật độ dân cư tập trung lớn hoặc rất lớn; cư dân có nhiều thành phần cùng sinh sống, làm việc; có nhu cầu vật chất và tinh thần khác nhau; khả năng tài chính không giống nhau; ý thức, hành vi và trách nhiệm cộng đồng không đồng đều,...

b) Đặc điểm về kiến trúc, kết cấu:

Về phần ngầm, nhiều NCC có tầng hầm được dùng vào nhiều mục đích khác nhau: chỗ đỗ xe, phòng đặt hệ thống thiết bị kỹ thuật như máy phát điện, máy bơm nước,...

NCC, nhất là NCC cao tầng có chiều cao công trình lớn. Điều này ảnh hưởng rất nhiều tới an toàn, sinh hoạt và làm việc của người dân ở những tầng trên cao cũng như việc bảo trì các bộ phận công trình và trang thiết bị của NCC.

Về tổ hợp NCC cũng có sự thay đổi xu hướng chuyển sang cụm NCC, có phần để rộng và được thiết kế sử dụng chung.

c) Đặc điểm về hệ thống trang thiết bị: NCC có hệ thống trang thiết bị phục vụ nhu cầu sinh sống và làm việc ngày càng có quy mô lớn và hiện đại, không đồng đều đối với từng loại NCC cụ thể, nhưng nhìn chung thường bao gồm các trang thiết bị sau:

- Thang máy, nhất là đối với NCC cao tầng;
- Trang thiết bị thông gió, chiếu sáng;
- Thiết bị cấp điện; cấp thoát nước;
- Thiết bị phòng cháy chữa cháy;
- Thiết bị thông tin liên lạc;
- Thiết bị an ninh;
- Thiết bị vệ sinh thu gom rác thải.

d) Đặc điểm về sở hữu

Trừ trường hợp NCC có một chủ sở hữu thì còn lại là NCC có nhiều sở hữu (đây là trường hợp phổ biến). NCC có nhiều sở hữu

phải phân định rõ phần diện tích SHC, sử dụng chung của các chủ sở hữu tòa NCC và phần diện tích SHR của từng chủ sở hữu. Đây là đặc điểm rất phức tạp thường gây ra các tranh chấp, khiếu kiện kéo dài giữa các chủ sở hữu mua căn hộ với chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị NCC.

e) Đặc điểm về mục đích sử dụng: Đối với NCC có một mục đích để ở thì việc QLVH đơn giản hơn so với NCC có mục đích sử dụng hỗn hợp liên quan đến quản lý tài sản, an ninh, vệ sinh môi trường,...

g) Đặc điểm thuộc phương thức quản lý vận hành: Phương thức quản lý vận hành NCC được quyết định bởi chủ thể quản lý vận hành NCC. Chủ thể quản lý vận hành NCC do quy định của pháp luật và cư dân quyết định gồm chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị NCC. Theo quy định ở Việt Nam, về mặt tổ chức Ban quản trị NCC có thể hoạt động theo mô hình công ty cổ phần hoặc hợp tác xã. Mỗi phương thức quản lý, hoặc là chủ đầu tư trực tiếp, hoặc là thuê doanh nghiệp chuyên nghiệp QLVH NCC có ưu nhược điểm nhất định.

2.2. Khái niệm, nội dung và đặc điểm vận hành nhà chung cư

Vận hành NCC là hoạt động diễn ra hàng ngày, liên tục của chủ thể quản lý nhằm giúp cho các bộ phận của NCC như hệ thống trang thiết bị kỹ thuật (thang máy, điện nước, điều hoà,...) và hệ thống cơ sở hạ tầng (sảnh, hành lang, tầng hầm,...) thực hiện đúng chức năng của chúng đồng thời phối hợp với nhau để cung cấp các dịch vụ đúng theo yêu cầu của khách hàng và đảm bảo NCC đạt được tuổi thọ dự kiến trong điều kiện bình thường.

Nội dung vận hành NCC bao gồm 3 nhóm công việc chính sau:

Nhóm công việc 1: Hoạt động điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên các hệ thống trang thiết bị kỹ thuật trong NCC;

Nhóm công việc 2: Hoạt động cung cấp các dịch vụ, tiện ích cho cư dân trong NCC: Như dịch vụ bảo vệ, đảm bảo an ninh; vệ sinh môi trường, thu gom rác thải; chăm sóc vườn hoa, cây cảnh; diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho NCC hoạt động bình thường;

Nhóm công việc 3: Những công việc khác có liên quan chưa được kể đến trong 2 nhóm trên để giúp NCC hoạt động bình thường, như: hoạt động cung cấp năng lượng, hoạt động về hành chính, hoạt động về tài chính, xử lý sự cố,...

Nhìn từ góc độ phân loại NCC đến nội dung vận hành NCC cho thấy vận hành NCC có những đặc điểm nổi bật ảnh hưởng đến công tác QLVH NCC như sau:

- Là hoạt động đa dạng, phức tạp và liên tục, thường xuyên trong thời gian dài theo tuổi thọ của NCC;
- Gắn liền với chất lượng sống của cư dân và tuổi thọ NCC;
- Có một số hoạt động đòi hỏi kỹ năng nghiệp vụ phù hợp;
- Là hoạt động chịu sự chi phối của pháp luật và cư dân;
- Chịu sự giám sát của cơ quan quản lý nhà nước có liên quan và của cư dân.

2.3. Khái niệm, nội dung và đặc điểm quản lý vận hành nhà chung cư

Quản lý vận hành NCC là tổng thể các hoạt động của chủ thể QLVH NCC để điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống thiết bị kỹ thuật, các dịch vụ bảo vệ, an ninh, vệ sinh môi trường, quản lý rủi ro và hướng dẫn việc sử dụng NCC cho các chủ sở hữu, người sử dụng NCC nhằm đạt mục tiêu tốt nhất cho các chủ thể có liên quan.

Nội dung chủ yếu quản lý vận hành nhà chung cư được xem xét theo 2 góc độ sau:

Thứ nhất là theo chức năng quản lý, gồm: (1) Lập kế hoạch; (2) Tổ chức thực hiện kế hoạch; (3) Kiểm tra, giám sát thực hiện kế hoạch và (4) Điều chỉnh kế hoạch.

Thứ hai là theo lĩnh vực công việc quản lý, gồm các lĩnh vực sau: (1) Quản lý kỹ thuật; (2) Quản lý hợp đồng; (3) Quản lý rủi ro; (4) Quản lý không gian; (5) Quản lý giá trị; (6) Quản lý tài chính; (7) Quản lý thông tin.

Quản lý vận hành nhà chung cư có các đặc điểm chính sau:

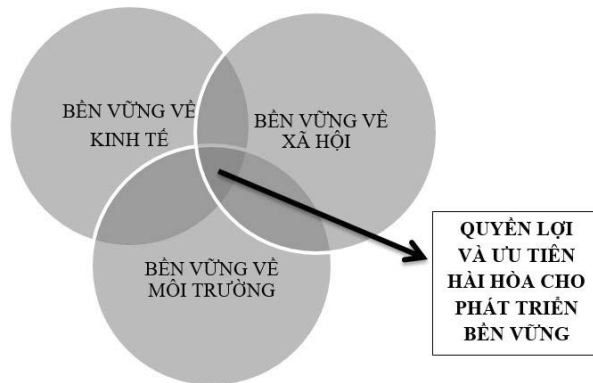
- Là hoạt động quản trị có tính chất tổng hợp về kỹ thuật, kinh tế và xã hội;
- Là hoạt động quản trị có tính cá biệt theo từng NCC riêng biệt;
- Chịu sự giám sát của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và của cư dân;
- Là hoạt động có điều kiện theo quy định của pháp luật;
- Là hoạt động có nhiều yếu tố bất định và rủi ro.

2.4. Quản lý vận hành nhà chung cư theo hướng phát triển bền vững

2.4.1. Những vấn đề chung về phát triển bền vững

Phát triển bền vững là gì? Phát triển bền vững có những nội dung nào?

Hội nghị Thượng đỉnh thế giới về PTBV tổ chức ở Johannesburg, Nam Phi năm 2002, đã hoàn chỉnh và bổ sung nội hàm của PTBV, theo đó PTBV là quá trình phát triển có sự kết hợp chặt chẽ, hợp lý và hài hòa giữa ba mặt của sự phát triển, gồm phát triển kinh tế, xã hội và môi trường. Như vậy nội dung chính của PTBV là 3 trụ cột về kinh tế, xã hội và môi trường. [7]



Hình 1. Nội dung phát triển bền vững

PTBV về kinh tế phải đảm bảo sử dụng tối ưu, đúng mục đích các nguồn tài nguyên cho hoạt động kinh tế; phải đảm bảo hài hòa lợi ích giữa nhà nước, doanh nghiệp, người dân, đảm bảo thịnh vượng chung cho tất cả các đối tượng trong nền kinh tế;

PTBV về xã hội thể hiện ở sự công bằng và tạo điều kiện thuận lợi để phát triển con người.

PTBV về môi trường thể hiện ở việc sử dụng các yếu tố tự nhiên một cách hợp lý, tức là khai thác, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ môi trường và cải thiện chất lượng môi trường sống.

3. Bộ chỉ tiêu thống kê phát triển bền vững quản lý vận hành nhà chung cư về an toàn trong sử dụng tại Việt Nam

3.1. Căn cứ xây dựng bộ chỉ tiêu

a. Nội dung phát triển bền vững trong quản lý vận hành nhà chung cư;

Hưởng ứng Nghị quyết của Hội nghị Thượng đỉnh thế giới về PTBV, Chính phủ Việt Nam ban hành nhiều văn bản pháp luật và chương trình PTBV, tiêu biểu là Quyết định số 432/QĐ-TTg của Thủ

tướng Chính phủ ngày 12/4/2012 về chiến lược PTBV Việt Nam giai đoạn 2011 – 2020.[8]

Nội dung quản lý vận hành nhà chung cư theo hướng phát triển bền vững phù hợp với nội dung phát triển bền vững nói chung, nhưng cần lưu ý các vấn đề sau:

- Nội dung phát triển bền vững về kinh tế, xã hội và môi trường cần điều chỉnh cho phù hợp với đặc điểm NCC và QLVH NCC;
- Bổ sung yếu tố (trụ cột) thứ tư là bền vững về an toàn và tiện nghi trong sử dụng vì bền vững về xã hội và môi trường chưa phản ánh đầy đủ về nội dung này trong QLVH NCC, liên quan đến an toàn tính mạng con người và chất lượng sống của cư dân.

b. Kết cấu chỉ tiêu

Kết cấu chỉ tiêu dựa vào “Quy định bộ chỉ tiêu thống kê phát triển bền vững của Việt Nam” do Bộ Kế hoạch và Đầu tư ban hành ngày 22/ 01/ 2019 [2]. Mỗi chỉ tiêu được kết cấu gồm 5 thành phần sau: (1) Khái niệm, phương pháp tính; (2) Phân tổ chủ yếu; (3) Kỳ công bố; (4) Nguồn số liệu; (5) Cơ quan chịu trách nhiệm thu thập, tổng hợp.

3.2 Đề xuất Bộ chỉ tiêu thống kê phát triển bền vững quản lý vận hành nhà chung cư về an toàn trong sử dụng tại Việt Nam

a- Chỉ tiêu lập kế hoạch tập huấn và diễn tập PCCC hàng năm

1. Khái niệm, phương pháp tính

Là tỷ lệ phần trăm (%) NCC có kế hoạch về tập huấn và diễn tập PCCC trong năm, gồm: Kế hoạch về tập huấn và diễn tập PCCC lập hàng năm; Phối hợp với Cảnh sát PCCC khi lập kế hoạch về tập huấn và diễn tập PCCC; Kế hoạch về tập huấn và diễn tập PCCC thông báo cho cư dân của NCC đảm bảo có điều kiện thực hiện.

Công thức tính:

$$\text{Tỷ lệ NCC có kế hoạch về tập huấn và diễn tập PCCC trong năm B (\%)} = \frac{\text{Số NCC có kế hoạch về tập huấn và diễn tập PCCC do cơ sở X QLVH}}{\text{Tổng số NCC do cơ sở X QLVH trong năm}} \times 100 \quad (1)$$

2. Phân tổ chủ yếu: Loại NCC; Cơ sở QLVH NCC; Tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Kỳ công bố: Năm.

4. Nguồn số liệu: Chế độ báo cáo thống kê của đơn vị (X) QLVH NCC ban hành.

5. Cơ quan chịu trách nhiệm thu thập, tổng hợp: Cảnh sát PCCC.

b- Chỉ tiêu thực hiện tập huấn và diễn tập PCCC hàng năm

1. Khái niệm, phương pháp tính

Là tỷ lệ phần trăm (%) NCC tổ chức tuyên truyền, tập huấn và diễn tập về PCCC, gồm:

- Thường xuyên tuyên truyền ý thức và trách nhiệm PCCC cho cư dân;

- Tập huấn PCCC theo nội dung, chương trình do Cảnh sát PCCC ban hành áp dụng;

- Diễn tập PCCC theo hướng dẫn và chỉ đạo của Cảnh sát PCCC;

Công thức tính:

$$\text{Tỷ lệ NCC có tổ chức tập huấn và diễn tập về PCCC trong năm (\%)} = \frac{\text{Số buổi tập huấn và diễn tập về PCCC do cơ sở X QLVH}}{\text{Tổng số NCC do cơ sở X QLVH trong năm}} \times 100 \quad (2)$$

2. Phân tổ chủ yếu: Loại NCC; Cơ sở QLVH NCC; Tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Kỳ công bố: Năm.

4. Nguồn số liệu: Chế độ báo cáo thống kê của đơn vị (X) QLVH

NCC ban hành.

5. Cơ quan chịu trách nhiệm thu thập, tổng hợp: Cảnh sát PCCC.

c- Chỉ tiêu trang bị cơ sở vật chất về PCCC của NCC

1. Khái niệm, phương pháp tính

Là tỷ lệ phần trăm NCC đáp ứng yêu cầu cơ sở vật chất về PCCC, gồm:

- Số lượng, chất lượng và chủng loại trang thiết bị theo tiêu chuẩn PCCC do Cảnh sát PCCC ban hành áp dụng;

- Duy trì hệ thống PCCC được Cảnh sát PCCC nghiệm thu đưa vào sử dụng;

- Hệ thống PCCC đã khắc phục các thiếu sót theo kết luận thanh, kiểm tra của Cảnh sát PCCC.

Công thức tính:

$$\text{Tỷ lệ NCC đạt yêu cầu về cơ sở vật chất PCCC trong năm (\%)} = \frac{\text{Số NCC đạt yêu cầu về cơ sở vật chất PCCC do cơ sở X QLVH}}{\text{Tổng số NCC do cơ sở X QLVH trong năm}} \times 100 \quad (3)$$

2. Phân tổ chủ yếu: Loại NCC; Cơ sở QLVH NCC; Tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Kỳ công bố: Năm.

4. Nguồn số liệu: Chế độ báo cáo thống kê của đơn vị (X) QLVH NCC ban hành.

5. Cơ quan chịu trách nhiệm thu thập, tổng hợp: Cảnh sát PCCC.

d- Chỉ tiêu mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc của NCC

1. Khái niệm, phương pháp tính

Là tỷ lệ phần trăm NCC thuộc đối tượng bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc có đủ 100% chủ sở hữu mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc, gồm [9,10]:

- Đối tượng bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc là toàn bộ tài sản của cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ, bao gồm:

+ Nhà, công trình và các tài sản gắn liền với nhà, công trình; máy móc, thiết bị.

+ Các loại hàng hóa, vật tư (bao gồm cả nguyên vật liệu, bán thành phẩm, thành phẩm).

- Đối tượng bảo hiểm và địa điểm của đối tượng bảo hiểm phải được ghi rõ trong hợp đồng bảo hiểm, Giấy chứng nhận bảo hiểm.

- Doanh nghiệp bảo hiểm có quyền từ chối bán bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc trong các trường hợp công trình chưa nghiệm thu phòng cháy và chữa cháy, không có biên bản kiểm tra an toàn về phòng cháy và chữa cháy, biên bản kiểm tra đã quá hạn 1 năm...

Công thức tính:

$$\text{Tỷ lệ NCC có đủ 100\% chủ sở hữu mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc trong năm (\%)} = \frac{\text{Số NCC có đủ 100\% chủ sở hữu mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc do cơ sở X QLVH}}{\text{Tổng số NCC thuộc đối tượng mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc do cơ sở X QLVH trong năm}} \times 100 \quad (4)$$

2. Phân tổ chủ yếu: Loại NCC; Cơ sở QLVH NCC; Tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Kỳ công bố: Năm.

4. Nguồn số liệu: Chế độ báo cáo thống kê của đơn vị (X) QLVH NCC ban hành.

5. Cơ quan chịu trách nhiệm thu thập, tổng hợp:

- Chủ trì: Cảnh sát PCCC;

- Phối hợp: Cơ quan Bảo hiểm thuộc Bộ Tài chính.

e- Chỉ tiêu số vụ cháy, nổ NCC trong năm

1. Khái niệm, phương pháp tính

Là tỷ lệ phần trăm số vụ cháy, nổ trong các NCC, gồm số vụ cháy, nổ do các nguyên nhân QLVH không đạt yêu cầu, không kể do nguyên nhân khách quan không thuộc lỗi của đơn vị QLVH theo kết luận của cơ quan có thẩm quyền.

Công thức tính:

$$\text{Tỷ lệ NCC có cháy, nổ trong năm (\%)} = \frac{\text{Số vụ cháy, nổ NCC do cơ sở X QLVH}}{\text{Tổng số NCC do cơ sở X QLVH trong năm}} \times 100 \quad (5)$$

2. Phân tổ chủ yếu: Loại NCC; Cơ sở QLVH NCC; Tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Kỳ công bố: Năm.

4. Nguồn số liệu: Chế độ báo cáo thống kê của đơn vị (X) QLVH NCC ban hành.

5. Cơ quan chịu trách nhiệm thu thập, tổng hợp: Cảnh sát PCCC.

g- Chỉ tiêu số vụ cháy, nổ NCC trong năm gây thiệt hại về người

1. Khái niệm, phương pháp tính

Là tỷ lệ phần trăm số vụ cháy, nổ gây thiệt hại về người trong các NCC, gồm số vụ cháy, nổ trong năm gây thiệt hại về người do các nguyên nhân QLVH không đạt yêu cầu, không kể do nguyên nhân khách quan không thuộc lỗi của đơn vị QLVH theo kết luận của cơ quan có thẩm quyền.

Công thức tính:

$$\text{Tỷ lệ NCC có cháy, nổ gây thiệt hại về người trong năm (\%)} = \frac{\text{Số vụ cháy, nổ NCC gây thiệt hại về người trong năm do cơ sở X QLVH}}{\text{Tổng số NCC do cơ sở X QLVH trong năm}} \times 100 \quad (6)$$

2. Phân tổ chủ yếu: Loại NCC; Cơ sở QLVH NCC; Tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Kỳ công bố: Năm.

4. Nguồn số liệu: Chế độ báo cáo thống kê của đơn vị (X) QLVH NCC ban hành.

5. Cơ quan chịu trách nhiệm thu thập, tổng hợp: Cảnh sát PCCC.

h- Chỉ tiêu số NCC có bộ phận kết cấu hư hỏng không đảm bảo an toàn trong sử dụng

1. Khái niệm, phương pháp tính

Là tỷ lệ phần trăm số NCC có bộ phận kết cấu hư hỏng không đảm bảo an toàn trong sử dụng do lỗi quản lý vận hành yếu kém, gồm: Bộ phận kết cấu chịu lực; Bộ phận kết cấu mái; Bộ phận kết cấu hoàn thiện; Bộ phận kết cấu ngoài nhà.

Công thức tính:

$$\text{Tỷ lệ NCC có bộ phận kết cấu hư hỏng không đảm bảo an toàn sử dụng trong năm (\%)} = \frac{\text{Số NCC bộ phận kết cấu hư hỏng không đảm bảo an toàn sử dụng trong năm do cơ sở X QLVH}}{\text{Tổng số NCC do cơ sở X QLVH trong năm}} \times 100 \quad (7)$$

2. Phân tổ chủ yếu: Loại NCC; Cơ sở QLVH NCC; Tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Kỳ công bố: Năm.

4. Nguồn số liệu: Chế độ báo cáo thống kê của đơn vị (X) QLVH NCC ban hành.

5. Cơ quan chịu trách nhiệm thu thập, tổng hợp: Sở Xây dựng.

i- Chỉ tiêu bố trí diện tích để xe trong NCC

1. Khái niệm, phương pháp tính

Là tỷ lệ phần trăm NCC có đủ diện tích để xe của cư dân, gồm: Diện tích để xe ô tô; Diện tích để xe máy hoặc tương tự; Không xét diện tích để xe cho khách vãng lai.

Công thức tính:

$$\text{Tỷ lệ NCC có đủ diện tích để xe (\%)} = \frac{\text{Số NCC có đủ diện tích để xe do cơ sở X QLVH}}{\text{Tổng số NCC do cơ sở X QLVH trong năm}} \times 100 \quad (8)$$

2. Phân tổ chủ yếu: Loại NCC; Cơ sở QLVH NCC; Tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Kỳ công bố: Năm.

4. Nguồn số liệu: Chế độ báo cáo thống kê của đơn vị QLVH NCC ban hành.

5. Cơ quan chịu trách nhiệm thu thập, tổng hợp:

- Chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường BĐS.

- Phối hợp: UBND phường.

4. Kết luận

PTBV trong QLVH NCC là nhu cầu cấp thiết. Nội dung PTBV trong QLVH NCC bên cạnh 3 trụ cột chung là bền vững về kinh tế, về xã hội và môi trường, cần bổ sung bền vững về an toàn và tiện nghi trong sử dụng NCC. Để đánh giá PTBV trong QLVH NCC cần thiết xây dựng Bộ chỉ tiêu thống kê PTBV trong QLVH NCC. Trong phạm vi nghiên cứu, bài báo đã xây dựng Bộ chỉ tiêu thống kê PTBV trong QLVH NCC về an toàn trong sử dụng tại Việt Nam là tài liệu để cơ quan quản lý nhà nước có liên quan, đơn vị QLVH NCC tham khảo sử dụng. Đồng thời là tài liệu giúp cư dân đánh giá chất lượng QLVH của đơn vị thực hiện QLVH tại NCC mình đang sinh sống.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. World Bank Group (2017), *Atlas of Sustainable Development Goals 2017: World Development Indicators*, World Bank Publications.
- [2]. Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2019), *"Quy định bộ chỉ tiêu thống kê phát triển bền vững của Việt Nam"*, Thông tư số 03/2019/TT-BKHĐT ngày 22/ 01/ 2019, Hà Nội.
- [3]. Encyclopaedia Britannica (2018).
- [4]. Quốc hội (2014), *"Luật Nhà ở"*, Luật số 65/2014/QH13 ngày 25/ 11/2014, Hà Nội.
- [5]. Mui, T.V, Giang, H.V, Nam, T.V (2019), Quản lý đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư ở Việt Nam, *Tạp chí KHCN Xây dựng*, Trường ĐHXD, 13(2V):96-105.
- [6]. Bộ Xây dựng (2016), *"Quy định việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư"*, Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016, Hà Nội.
- [7]. World Bank Group (2017), *"Atlas of Sustainable Development Goals 2017: World Development Indicators"*, World Bank Publications.
- [8]. Thủ tướng Chính phủ (2012), *"Chiến lược PTBV Việt Nam giai đoạn 2011 – 2020"*, Quyết định số 432/QĐ-TTg ngày 12/4/2012, Hà Nội.
- [9]. Chính phủ (2014), *"Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy"*, Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31 tháng 07 năm 2014, Hà Nội.
- [10]. Chính phủ (2018), *"Quy định quy định về bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc"*, Nghị định số 23/2018/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2018, Hà Nội.