

LUẬT VỀ CẤU TRÚC TRÊN CAO BÊN NGOÀI CỦA TIỂU BANG CALIFORNIA CÁC TOÀ CĂN HỘ

[AB 2579](#) kéo dài thời hạn thanh tra đến **ngày 1 tháng 1 năm 2026** đối với ban công, sàn, cầu thang và các Cấu Trúc Trên Cao Bên Ngoài (Exterior Elevated Element, EEE) khác trong các căn hộ và toà nhà đa hộ, ban đầu được đặt ra trong [SB 721](#).

Hoạt động thanh tra sẽ xác định xem EEE và các cấu trúc chống thấm có liên quan có đang ở tình trạng hoạt động tốt hay không, có được bảo vệ khỏi mục nát và các mối nguy hiểm khác hay không, đồng thời có an toàn cho cư dân và khách đến thăm hay không. *Phải tiến hành thanh tra như vậy 6 năm một lần.*

Nếu toà nhà của quý vị là căn hộ chung cư hoặc công trình lợi ích chung khác, hãy xem “*Những Câu Hỏi Thường Gặp về Căn Hộ Chung Cư (SB 326)*” tại <https://www.oaklandca.gov/e3web>.

NỘI DUNG: NHỮNG CÂU HỎI THƯỜNG GẶP

1. Nếu thanh tra là hoạt động bắt buộc thì có biểu mẫu Thanh Tra không?	2
2. Phải thanh tra những toà nhà nào? Nhà song lập và nhà ở đơn hộ thì sao?	2
3. Cấu Trúc Trên Cao Bên Ngoài (EEE) là gì?	2
4. Tòa nhà của tôi không có cấu trúc Trên Cao Bên Ngoài.	3
5. Tòa nhà của tôi không có đơn vị nhà ở cho thuê. Có cần phải tiến hành thanh tra tòa nhà không?	3
6. Có cần thanh tra các phần sàn ghép không?	3
7. Cấu trúc Trên Cao Bên Ngoài của tôi được che phủ. Chỉ có một phía mở ra bên ngoài thôi.	3
8. Có cần thanh tra lối thoát hiểm khi hoả hoạn không?	3
9. Cấu trúc Trên Cao Bên Ngoài của tôi chỉ nhằm mục đích trang trí.	3
10. Khi nào thì phải hoàn thành thanh tra?	3
11. Ai có thể thực hiện thanh tra?	4
12. Công tác thanh tra phải bao gồm những nội dung gì?	4
13. Báo cáo thanh tra phải bao gồm những nội dung gì?	5
14. Ai sẽ lưu giữ báo cáo thanh tra?	5
15. Có cần giấy phép cho việc khoan lỗ thăm dò để đánh giá tình trạng sâu một/mục nát/xuống cấp/nước xâm nhập không?	5
16. Có thể mở bao nhiêu phần trăm cầu thang để đánh giá tình trạng sâu một/mục nát/xuống cấp/nước xâm nhập?	5
17. Ai có thể thực hiện sửa chữa? Có cần giấy phép không?	6
18. Có cần sửa chữa hoặc thay thế Cấu Trúc Trên Cao Bên Ngoài của các toà nhà cũ hơn không nếu không phát hiện thấy tình trạng mục nát hoặc xuống cấp?	6
19. Nếu chủ sở hữu tòa nhà muốn dỡ bỏ ban công, thay thế bằng ban công Juliet hoặc xây lại ban công có diện tích nhỏ hơn thì sao?	7
Tài liệu tham khảo	7

1. NẾU THANH TRA LÀ HOẠT ĐỘNG BẮT BUỘC THÌ CÓ BIỂU MẪU THANH TRA KHÔNG?

Có, vui lòng tìm Biểu Mẫu Thanh Tra tại địa chỉ <https://www.oaklandca.gov/e3web> hoặc gửi email đến balconycompliance@oaklandca.gov.

2. PHẢI THANH TRA NHỮNG TOÀ NHÀ NÀO? NHÀ SONG LẬP VÀ NHÀ Ở ĐƠN HỘ THÌ SAO?

Mọi căn hộ hoặc toà nhà đa hộ khác có từ 3 đơn vị nhà ở trở lên có Cấu Trúc Trên Cao Bên Ngoài đều phải được thanh tra.

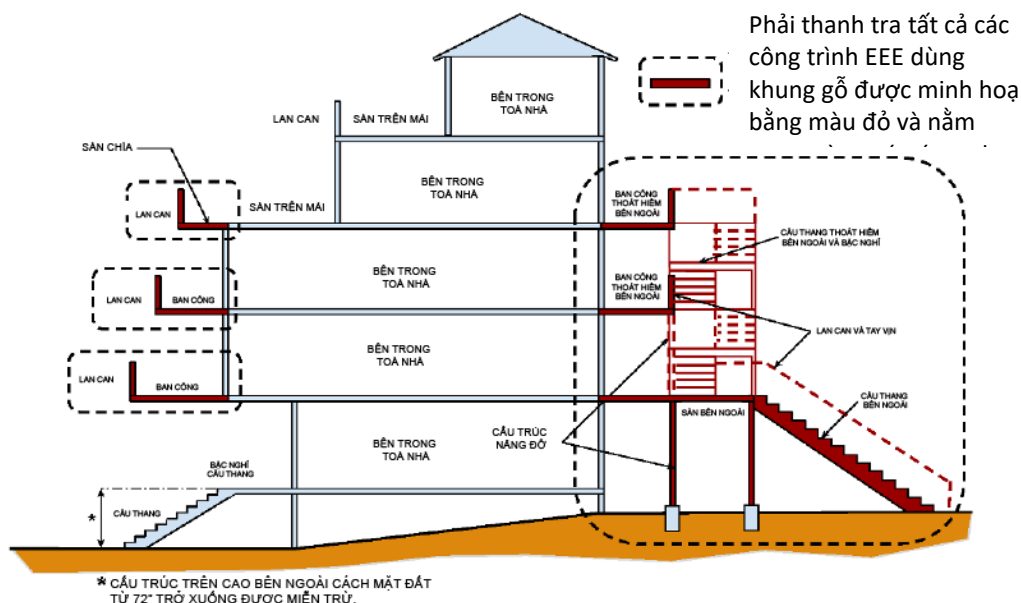
Không bắt buộc phải tiến hành thanh tra nhà song lập hoặc nhà ở đơn hộ vì mỗi toà nhà như vậy có dưới 3 đơn vị nhà ở. Vui lòng hoàn thành Đơn Xin Miễn Trừ: <https://oaklandca.gov/eee>.

Nếu toà nhà của quý vị là căn hộ chung cư hoặc công trình lợi ích chung khác, hãy xem “*Những Câu Hỏi Thường Gặp về Căn Hộ Chung Cư (SB 326)*” tại <https://www.oaklandca.gov/e3web>.

3. CẤU TRÚC TRÊN CAO BÊN NGOÀI (EEE) LÀ GÌ?

EEE bao gồm các công trình sau đây:

- Ban công, sàn, hiên, cầu thang, lối đi bộ, lan can và các cấu trúc lối vào kéo dài ra ngoài các bức tường ngoài của toà nhà (tiếp xúc với môi trường ngoài trời/thời tiết); và
- Có bề mặt đi bộ cao hơn sáu (6) foot so với mặt đất; và
- Hoàn toàn hoặc phần lớn dựa vào gỗ hoặc các sản phẩm từ gỗ để hỗ trợ hoặc ổn định kết cấu.



Nguồn: Hình ảnh phỏng theo Thành Phố Berkeley

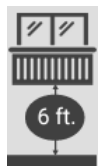
4. TÒA NHÀ CỦA TÔI KHÔNG CÓ CẤU TRÚC TRÊN CAO BÊN NGOÀI.

Vui lòng hoàn thành Đơn Xin Miễn Trừ: <https://oaklandca.gov/eee>.

5. TÒA NHÀ CỦA TÔI KHÔNG CÓ ĐƠN VỊ NHÀ Ở CHO THUÊ. CÓ CẦN PHẢI TIẾN HÀNH THANH TRA TÒA NHÀ KHÔNG?

Có, nếu tòa nhà có ba đơn vị nhà ở trở lên.

6. CÓ CẦN THANH TRA CÁC PHẦN SÀN GHÉP KHÔNG?



Có, phải thanh tra các phần sàn ghép nếu vượt ra khỏi phạm vi tường ngoài, dùng khung gỗ và có bề mặt đi bộ cao hơn 6 foot so với mặt đất.

Nguồn: Hình ảnh phỏng theo Thành Phố Berkeley

7. CẤU TRÚC TRÊN CAO BÊN NGOÀI CỦA TÔI ĐƯỢC CHE PHỦ. CHỈ CÓ MỘT PHÍA MỞ RA BÊN NGOÀI THÔI.

Nếu Cấu Trúc Trên Cao Bên Ngoài dùng khung gỗ và tiếp xúc với thời tiết ở bất cứ mặt nào thì sẽ phải thanh tra EEE. Nếu nước mưa hoặc hơi ẩm khác có thể tích tụ trên bề mặt hoặc ở các mối nối/giao điểm thì sẽ phải thanh tra EEE.

8. CÓ CẦN THANH TRA LỐI THOÁT HIỂM KHI HOẢ HOẠN KHÔNG?

Lối thoát hiểm khi hoả hoạn không thuộc phạm vi của SB 721. Sở Cứu Hỏa Oakland sẽ tiếp tục thanh tra lối thoát hiểm khi hoả hoạn. Vui lòng hoàn thành Đơn Xin Miễn Trừ: <https://oaklandca.gov/eee>.

9. CẤU TRÚC TRÊN CAO BÊN NGOÀI CỦA TÔI CHỈ NHẪM MỤC ĐÍCH TRANG TRÍ.

Nếu Cấu Trúc Trên Cao Bên Ngoài dùng khung gỗ và có bề mặt đi bộ cao hơn 6 foot so với mặt đất, đồng thời được thiết kế cho mọi người ở hoặc sử dụng thì sẽ phải thanh tra EEE. Nếu không, vui lòng hoàn thành Đơn Xin Miễn Trừ: <https://oaklandca.gov/eee>.

10. KHI NÀO THÌ PHẢI HOÀN THÀNH THANH TRA?

Phải hoàn thành thanh tra Cấu Trúc Trên Cao Bên Ngoài chậm nhất **vào ngày 1 tháng 1 năm 2026**, ngoại trừ một số trường hợp ngoại lệ nhất định (xem dưới đây). Các đợt thanh tra sau này cần phải diễn ra 6 năm một lần.

Các tòa nhà được đề xuất chuyển đổi sang căn hộ chung cư để bán cho công chúng sau ngày 1 tháng 1 năm 2019 phải được thanh tra trước ngày khóa sổ ký quỹ đầu tiên.

Đối với Cấu Trúc Trên Cao Bên Ngoài của tòa nhà đã nộp đơn xin cấp giấy phép xây dựng vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2019, phải thực hiện thanh tra trong vòng 6 năm sau lần phê duyệt thanh tra gần nhất.

Nếu tòa nhà đã được thanh tra viên thanh tra trong vòng 3 năm trước ngày 1 tháng 1 năm 2019 theo quy định của luật pháp và báo cáo thanh tra được ban hành nêu rõ rằng các Cấu Trúc Trên Cao Bên Ngoài và các cấu trúc chống thấm có liên quan đang ở tình trạng hoạt động bình thường và không đe dọa đến sức khỏe và sự an toàn của công chúng thì không cần thanh tra thêm nữa cho đến ngày 1 tháng 1 năm 2026.

11. AI CÓ THỂ THỰC HIỆN THANH TRA?

Nếu bắt buộc phải thanh tra, chủ sở hữu tòa nhà phải thuê một **thanh tra viên đủ chuyên môn**. Sau khi tìm được thanh tra viên, các trang web sau sẽ giúp xác nhận giấy phép và số năm hành nghề của thanh tra viên đó:

- Kiến trúc sư được cấp phép (<https://www.cab.ca.gov>)
HOẶC
- Kỹ sư xây dựng hoặc kết cấu được cấp phép (<https://www.bpelsg.ca.gov>)
HOẶC
- Nhà thầu xây dựng được cấp phép có phân loại A, B hoặc C5 do Hội Đồng Cấp Phép của Tiểu Bang California (<https://www.cslb.ca.gov>) cấp với ít nhất 5 năm kinh nghiệm xây dựng các tòa nhà khung gỗ nhiều tầng với tư cách là người sở hữu giấy phép A, B hoặc C5
HOẶC
- Một cá nhân được Hội Đồng Bộ Luật Xây Dựng Quốc Tế chứng nhận là thanh tra xây dựng hoặc viên chức ngành xây dựng (<https://www.iccsafe.org/verify>)
- Thanh tra viên **không** được phép là nhân viên đương chức của Thành Phố Oakland.

Chuyên gia kiểm soát mối/sâu hại kết cấu **KHÔNG** phải là thanh tra viên EEE đủ chuyên môn theo luật của Tiểu Bang. Thanh tra viên nhà ở chỉ có thể tiến hành thanh tra EEE nếu được Hội Đồng Bộ Luật Xây Dựng Quốc Tế (International Code Council, ICC) chứng nhận (<https://www.iccsafe.org/verify>).

12. CÔNG TÁC THANH TRA PHẢI BAO GỒM NHỮNG NỘI DUNG GÌ?

- Xác định từng Cấu Trúc Trên Cao Bên Ngoài và các cấu trúc chống thấm liên quan sẽ gây ra mối đe dọa đến sức khỏe hoặc sự an toàn của người cư trú theo ý kiến của thanh tra viên nếu bị phát hiện là bị lỗi, mục nát hoặc xuống cấp đến mức không đáp ứng được các yêu cầu về tải trọng.
- “Cấu trúc chống thấm có liên quan” được định nghĩa là lớp chống thấm, màng, lớp phủ và chất trám giúp bảo vệ các thành phần chịu tải trọng của Cấu Trúc Trên Cao Bên Ngoài khỏi tiếp xúc với nước và các yếu tố khác.
- Thẩm định các cấu trúc trên cao bằng các phương pháp cho phép đánh giá hiệu suất thông qua kiểm tra trực quan trực tiếp hoặc bằng các phương tiện tương đương để

đánh giá hiệu suất. Vì mục đích của phần này, phải tiến hành thanh tra một mẫu có ít nhất **15 phần trăm của mỗi loại** Cấu Trúc Trên Cao Bên Ngoài.

- Công tác đánh giá và thẩm định sẽ giải quyết từng vấn đề sau đây:
 - Tình trạng hiện tại của Cấu Trúc Trên Cao Bên Ngoài.
 - Kỳ vọng về hiệu suất trong tương lai và tuổi thọ dự kiến.
 - Khuyến nghị tiến hành bất kỳ cuộc thanh tra cần thiết tiếp theo nào.
 - Khuyến nghị thực hiện bất kỳ sửa chữa hoặc thay thế cần thiết nào.

13. BÁO CÁO THANH TRA PHẢI BAO GỒM NHỮNG NỘI DUNG GÌ?

Thanh tra viên về Cấu Trúc Trên Cao Bên Ngoài tiến hành thanh tra sẽ lập báo cáo ban đầu và báo cáo cuối cùng, nếu chủ sở hữu yêu cầu, trong đó nêu rõ mọi sửa chữa cần thiết đã được hoàn thành.

Văn bản báo cáo đánh giá có đóng dấu hoặc chữ ký của thanh tra viên phải được trình lên chủ sở hữu tòa nhà hoặc đại lý được chủ sở hữu chỉ định trong vòng **45 ngày** kể từ ngày hoàn tất quá trình thanh tra.

Báo cáo thanh tra EEE khuyến nghị thực hiện sửa chữa ngay lập tức và/hoặc các biện pháp an toàn khác do mối đe dọa trực tiếp đến người cư trú phải được cung cấp cho chủ sở hữu tòa nhà và Cơ Quan Hành Pháp Thành Phố Oakland trong vòng **15 ngày** kể từ ngày thanh tra viên hoàn thành báo cáo.

Báo cáo phải bao gồm ảnh chụp, mọi kết quả kiểm tra và nội dung tường thuật đủ để thiết lập cơ sở về tình trạng của các thành phần được thanh tra, từ đó có thể so sánh với kết quả của các đợt thanh tra sau này. Báo cáo sẽ tư vấn xem Cấu Trúc Trên Cao Bên Ngoài nào, nếu có, gây ra mối đe dọa trực tiếp đến sự an toàn của người cư trú và liệu có cần ngăn cản người cư trú ra vào hoặc tiến hành sửa chữa khẩn cấp bao gồm cả gia cố hay không.

14. AI SẼ LƯU GIỮ BÁO CÁO THANH TRA?

Phải giữ bản sao của tất cả các báo cáo thanh tra trong hồ sơ cố định của chủ sở hữu tòa nhà trong ít nhất hai chu kỳ thanh tra EEE. Các báo cáo sẽ được tiết lộ và gửi cho người mua tại bất kỳ thời điểm nào tòa nhà được bán sau đó.

15. CÓ CẦN GIẤY PHÉP CHO VIỆC KHOAN LỖ THĂM DÒ ĐỂ ĐÁNH GIÁ TÌNH TRẠNG SÂU MỘT/MỤC NÁT/XUỐNG CẤP/NƯỚC XÂM NHẬP KHÔNG?

Không cần giấy phép.

16. CÓ THỂ MỞ BAO NHIÊU PHẦN TRĂM CẦU THANG ĐỂ ĐÁNH GIÁ TÌNH TRẠNG SÂU MỘT/MỤC NÁT/XUỐNG CẤP/NƯỚC XÂM NHẬP?

Hoàn toàn không được phép mở. Vui lòng khoan lỗ thăm dò.

17. AI CÓ THỂ THỰC HIỆN SỬA CHỮA? CÓ CẦN GIẤY PHÉP KHÔNG?

Cấu Trúc Trên Cao Bên Ngoài mà thanh tra phát hiện thấy cần sửa chữa hoặc thay thế sẽ thuộc trách nhiệm của chủ sở hữu tòa nhà. Mọi công tác sửa chữa phải do nhà thầu được cấp phép *không* phải là thanh tra viên EEE thực hiện.

Cần có Giấy Phép Xây Dựng để sửa chữa hầu hết các bộ phận của sàn gỗ, tay vịn lan can hoặc cầu thang bên ngoài thông thường. Vui lòng truy cập trang web của Trung Tâm Cấp Phép: <https://www.oaklandca.gov/departments/planning-and-building> hoặc gọi số (510) 238-3891.

Mối Đe Doạ Trực Tiếp: Một EEE gây ra mối đe dọa trực tiếp đến sự an toàn của người cư trú theo tư vấn của thanh tra viên tư vấn hoặc ngăn cản người cư trú ra vào hoặc sửa chữa khẩn cấp bao gồm cả gia cố hoặc đáp ứng cả hai yêu cầu theo nhận định của thanh tra viên sẽ được coi là tình trạng khẩn cấp và chủ sở hữu tòa nhà phải thực hiện các biện pháp phòng ngừa bắt buộc ngay lập tức.

Không Có Mối Đe Doạ Trực Tiếp: Chủ sở hữu tòa nhà cần thực hiện công tác khắc phục đối với EEE mà theo ý kiến của thanh tra viên không gây ra mối đe dọa trực tiếp đến sự an toàn của người cư trú thì sẽ phải nộp đơn xin cấp giấy phép trong vòng **120 ngày kể từ khi nhận được** báo cáo thanh tra. Sau khi giấy phép được phê duyệt, chủ sở hữu tòa nhà sẽ có **120 ngày** để thực hiện sửa chữa, trừ khi Cơ Quan Hành Pháp Thành Phố Oakland gia hạn thời gian.

Nếu chủ sở hữu tòa nhà không tuân thủ yêu cầu sửa chữa trong vòng **180 ngày**, thanh tra viên sẽ thông báo cho Cơ Quan Hành Pháp Thành Phố Oakland và chủ sở hữu tòa nhà. Nếu không hoàn thành sửa chữa trong vòng **30 ngày** kể từ ngày có thông báo, chủ sở hữu tòa nhà sẽ phải chịu một khoản tiền phạt dân sự dựa trên khoản phí tối thiểu \$100 và tối đa \$500 mỗi ngày cho đến khi hoàn thành sửa chữa. Nếu áp đặt tiền phạt dân sự, quyền lưu giữ an toàn tòa nhà có thể được ghi nhận đối với tài sản đó.

18. CÓ CẦN SỬA CHỮA HOẶC THAY THẾ CẤU TRÚC TRÊN CAO BÊN NGOÀI CỦA CÁC TÒA NHÀ CŨ HƠN KHÔNG NẾU KHÔNG PHÁT HIỆN THẤY TÌNH TRẠNG MỤC NÁT HOẶC XUỐNG CẤP?

Tất cả các cấu trúc không phù hợp về mặt pháp lý đều có thể được sửa chữa theo đó và không cần phải tuân thủ theo quy định hiện hành. Nếu cần sửa chữa thì được phép "thay thế phù hợp" hoặc "thay thế tương đương".

Ví dụ: lan can đang sử dụng đã đạt tiêu chuẩn ở thời điểm lắp đặt thì sẽ được phép tiếp tục sử dụng. Tình trạng không đáp ứng được các yêu cầu của luật hiện hành sẽ không tự động cấu thành tình trạng không an toàn.

19. NẾU CHỦ SỞ HỮU TÒA NHÀ MUỐN DỠ BỎ BAN CÔNG, THAY THẾ BẰNG BAN CÔNG JULIET HOẶC XÂY LẠI BAN CÔNG CÓ DIỆN TÍCH NHỎ HƠN THÌ SAO?

Vui lòng gọi số (510) 238-3911 để được xem xét và phê duyệt Phân Vùng. Người nộp đơn cần xác định xem lối vào ban công có phải là lối vào cứu hộ bắt buộc hay không và đưa ra giải pháp tuân thủ quy định hiện hành để duy trì lối vào cứu hộ, chẳng hạn như trong trường hợp tháo cửa ban công và lắp cửa sổ thoát hiểm.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [AB 2579](#) (Quirk-Silva), Chương 835, Quy Chế 2024
- [SB 721](#) (Hill), Chương 445, Quy Chế 2018
- Bộ Luật Sức Khỏe và An Toàn Mục từ [17973](#) trở đi