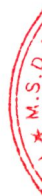


CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN
CĂN HỘ NAM LONG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc



NỘI QUY
KHU NHÀ Ở PG AN ĐỒNG TẠI XÃ AN ĐỒNG, HUYỆN AN
DƯƠNG – HẠNG MỤC KHU CHUNG CƯ LÔ C



NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ
KHU NHÀ Ở PG AN ĐỒNG TẠI XÃ AN ĐỒNG, HUYỆN AN DƯƠNG – HẠNG
MỤC KHU CHUNG CƯ LÔ C

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 (sau đây gọi chung là “**Luật Nhà ở**”);
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư thuộc Dự án Khu chung cư Lô C thuộc Dự án Khu nhà ở PG An Đồng tại xã An Đồng, huyện An Dương (nay là Phường An Hải, Thành phố Hải Phòng) (“**Hợp đồng**”).

Trên cơ sở bảo đảm lợi ích chung cho Cư dân, Nội quy Nhà chung cư này (“**Nội quy**”) được ban hành, bao gồm các điều khoản quy định được liệt kê dưới đây:

Điều 1: Các thuật ngữ dùng trong Nội quy sẽ có nghĩa như sau:

- 1.1. “**Nhà chung cư**” là nhà ở có từ 02 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 gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp.
- 1.2. “**Tòa nhà chung cư**” là một khối nhà (block) 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 và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- 1.3. “**Cụm Nhà chung cư**” là tập hợp từ 02 Tòa Nhà chung cư trở lên được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- 1.4. “**Căn hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà chung cư được bán kèm theo Căn hộ tại Hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Hợp đồng; và “Phần diện tích khác” trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ và các Phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các Bên tại Hợp đồng này; “Phần diện tích khác” là các phần diện tích trong Nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với Căn hộ tại Hợp đồng.
- 1.5. “**Chủ Đầu Tư**” là Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long.
- 1.6. “**Chủ sở hữu**” là chủ sở hữu căn hộ hoặc chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ trong Nhà chung cư (diện tích thương mại, dịch vụ, hồ bơi ...).
- 1.7. “**Người sử dụng nhà chung cư**” là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng Nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.
- 1.8. “**Cư dân**” bao gồm Chủ sở hữu và Người sử dụng nhà chung cư.
- 1.9. “**Đại diện Chủ sở hữu**” là người đại diện cho chủ sở hữu của mỗi căn hộ, mỗi phần diện tích khác không phải là căn hộ trong Nhà chung cư hoặc người sử dụng hợp pháp nếu

chủ sở hữu không sử dụng và có ủy quyền hợp pháp.

- 1.10. “**Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.11. “**Ban Quản Lý**” là đơn vị trực tiếp quản lý, vận hành Tòa Nhà chung cư được Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư lập.
- 1.12. “**Ban Quản Trị**” bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu không tham dự, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư (nếu có), được tổ chức và hoạt động theo quy định của Luật nhà ở, Mục 2 Chương III của 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.
- 1.13. “**Hội nghị Nhà chung cư**” là hội nghị của đại diện các Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng nhà chung cư.
- 1.14. “**Phần sở hữu riêng**” gồm diện tích sử dụng Căn hộ (bao gồm diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó), tài sản bên trong, bên ngoài gắn liền với Căn hộ; Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng; Các phần khác được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật.
- 1.15. “**Phần sở hữu chung của Nhà chung cư**” là phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài Phần sở hữu riêng và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các Bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng.

Điều 2: Mục đích của Nội quy:

Nội quy được lập trên cơ sở vì quyền lợi chung cho cả cộng đồng Cư dân Khu chung cư Lô C thuộc Dự án Khu nhà ở PG An Đồng tại xã An Đồng, huyện An Dương (nay là Phường An Hải, Thành phố Hải Phòng), nhằm mục đích:

- 2.1. Xác lập mô hình quản lý Nhà chung cư theo nguyên tắc phân định rõ vai trò của các bên có liên quan.
- 2.2. Quy định quyền và trách nhiệm của các Cư dân, Ban Quản Lý/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và Ban Quản Trị.
- 2.3. Bảo vệ các lợi ích hợp pháp, đảm bảo an toàn, đảm bảo an ninh trật tự cho Cư dân trong Nhà chung cư.
- 2.4. Duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường phía trong và phía ngoài của Nhà chung cư.
- 2.5. Tạo lập nếp sống văn minh đô thị trong Nhà chung cư nhằm phát huy các giá trị tinh thần, thuần phong mỹ tục tốt đẹp.
- 2.6. Góp phần giữ gìn và gia tăng giá trị bất động sản tại Khu chung cư Lô C thuộc Dự án Khu nhà ở PG An Đồng tại xã An Đồng, huyện An Dương (nay là Phường An Hải, Thành phố Hải Phòng).

Điều 3: Phạm vi áp dụng:

Nội quy áp dụng cho mọi Cư dân ngụ tại Khu chung cư Lô C thuộc Dự án Khu nhà ở PG An Đồng tại xã An Đồng, huyện An Dương (nay là Phường An Hải, Thành phố Hải Phòng). Cư dân trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ phải tôn trọng, tuân thủ tuyệt đối và thực hiện đúng mọi điều của Nội quy. Cư dân có nghĩa vụ và phải đảm bảo rằng:

- 3.1. Các Cư dân đều được biết về Nội quy, trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ tuyệt đối và thực hiện đúng mọi điều của Nội quy.
- 3.2. Các Cư dân phải ký các cam kết cho mục đích nói trên khi Ban Quản Lý/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban Quản Trị yêu cầu.
- 3.3. Các khách mời, nhà thầu và/hoặc bên thứ ba của Cư dân khi đến thăm viếng hoặc cho

mục đích khác vẫn phải tuân thủ Nội quy đầy đủ như các Cư dân khi ra vào Nhà chung cư.

Điều 4: Quy định chung về trách nhiệm của Cư dân:

- 4.1. Tuân thủ các quy định của Nội quy, Nội quy bãi giữ xe, Nội quy thi công trang trí nội ngoại thất căn hộ, Nội quy sử dụng thang máy, quy định về thiết kế và lắp đặt bảng hiệu/mái che, quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự vv...) do Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý, Hội nghị Nhà chung cư ban hành hoặc các cơ quan có thẩm quyền quy định trong từng thời điểm, đồng thời phát hiện và thông báo cho Ban Quản Lý/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư ngăn chặn kịp thời các hành vi vi phạm.
- 4.2. Tuân thủ và tôn trọng các quy định tại các khu chức năng dịch vụ, thương mại... trong Nhà chung cư.
- 4.3. Cư dân hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với khách của mình và cho mọi hành vi của họ trong việc tuân thủ và thực hiện Nội quy và các quy định khác của Ban Quản Lý. Cư dân phải thông báo cho Ban Quản Lý/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư về sự hiện diện của khách trong Căn hộ của Cư dân, đồng thời thực hiện đăng ký tạm trú cho khách của Cư dân theo quy định của luật pháp Việt Nam. Các Căn hộ tầng trệt kinh doanh cá thể phải tự quản lý và sắp xếp Khách hàng của mình vào ra trật tự, tuân thủ việc đỗ xe theo quy định cũng như các quy định khác trong Nội quy này. Nghiêm cấm các hành vi mua bán bất hợp pháp, để cho Khách hàng tụ tập gây rối và đánh nhau trong quá trình kinh doanh hoặc xả rác bừa bãi.

Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 4.4. Cư dân khi chuyển đến phải thực hiện đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú, tạm vắng tại cơ quan công an địa phương theo quy định pháp luật; đồng thời thông báo cho Ban Quản Lý hoặc Ban Quản Trị biết để giải quyết các tôn động có liên quan đến cư trú, điện, nước...

Điều 5: Các hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng Nhà chung cư; các quy định về đảm bảo vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong Nhà chung cư

- 5.1. Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;
- 5.2. Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chửi, thóa mạ gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;
- 5.3. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;
- 5.4. Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
- 5.5. Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có

liên quan;

- 5.6. Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật
- 5.7. Kinh doanh, sử dụng hoặc cho người khác kinh doanh, sử dụng phần sở hữu riêng trái với mục đích sử dụng đã được quy định trong Hợp đồng. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu, sử dụng chung và/hoặc của các Chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức, không tuân theo các quy định của Ban Quản Lý.
- 5.8. Gây mất an ninh, trật tự, chửi bậy, cãi vã, đánh nhau, gây ồn bởi những âm thanh phát ra từ máy thu hình, thu thanh hoặc các dụng cụ, thiết bị khác trong Căn hộ, ... tại hay xung quanh Căn hộ, các khu vực công cộng làm ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường của các Cư dân lân cận.
- Giữ cửa chính Căn hộ và mở với mục đích riêng gây tiếng động, tiếng ồn từ sinh hoạt trong Căn hộ lọt ra ngoài gây ảnh hưởng đến các căn hộ xung quanh và khu vực hành lang chung.
- 5.9. Không được để hoặc vứt bỏ đồ đạc (như thùng, hộp, rác, vật dụng khác) trước hay xung quanh Căn hộ hay các căn hộ khác, trong hành lang, cầu thang, lối đi chung hoặc xung quanh các khu vực công cộng. Những đồ đạc được để/vứt bỏ như vậy sẽ bị xem là vô chủ và sẽ do Ban Quản Lý giải quyết. Mọi chi phí phát sinh để giải quyết sẽ do Cư dân chịu. Khi đi đổ rác tại những nơi được quy định, nếu rác bị rơi ra ngoài tại hay xung quanh khu vực công cộng và các căn hộ khác, phải quét dọn sạch ngay.
- 5.10. Rửa xe, thay nhớt, đổ xăng, sửa xe, ... ở bất kỳ vị trí nào bên trong phạm vi của Nhà chung cư. Chỉ được phép lau xe bằng giẻ ẩm đã vắt khô và không để nhỏ giọt xuống nền.
- 5.11. Sử dụng nguồn điện, nước ở khu vực sở hữu chung hoặc công cộng cho mục đích riêng.
- 5.12. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công, lô gia, sân phơi của Căn hộ. Không được treo bồn hoa trên lan can ban công, lô gia, bệ cửa sổ (nếu có), sân phơi, hành lang hoặc xung quanh căn hộ làm bẩn, nhếch nhác, cây cối mọc um tùm. Khi tưới cây hoặc dọn dẹp vệ sinh trong ban công, lô gia, sân phơi liền kề hoặc bên ngoài căn hộ, không được gây ảnh hưởng đến các Cư dân, căn hộ khác bên dưới và xung quanh.
- 5.13. Bỏ rác, các đồ vật không phân huỷ được dễ gây nghẹt đường ống thoát nước như bịch nylon, tóc, dầu mỡ, vv.... xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mặt, vv... để tránh nguy cơ làm tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của Nhà chung cư và Cụm nhà chung cư, làm ảnh hưởng đến hoạt động của các công trình tiện ích chung.
- 5.14. Phơi phóng, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc phần không gian của ban công từ lan can trở lên, vắt ngang cửa sổ, bên ngoài cửa sổ hay cửa ra vào, cầu thang, hoặc tại các khu vực công cộng khác mà không được quy định cụ thể là chỗ được dùng cho các mục đích này.
- Đặt thêm thiết bị, máy lạnh, máy giặt, sàn treo phơi đồ hoặc các vật dụng khác ở ban công gây mất mỹ quan của Toà Nhà chung cư.
- Đặt, để vật dụng, giày dép, kệ tủ, v.v... ở hành lang hoặc ở trước cửa chính Căn hộ.
- 5.15. Chăn, dắt, thả, nuôi động vật trong khu vực thuộc sở hữu riêng và sở hữu chung làm ảnh hưởng đến trật tự, an toàn, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với mọi tổn thất, thiệt hại do chúng gây ra (nếu có). Nếu phát hiện Cư dân nào vi phạm quy định này sẽ bị phạt: 1.000.000 đồng/lần. Tiền quỹ này sẽ được đưa vào doanh thu quản lý vận hành của nhà chung cư.
- 5.16. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; không được sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn hộ, Nhà chung cư và Cụm Nhà chung cư trái với quy định; Thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu, sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật

gắn với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư, đập phá căn hộ, coi nói diện tích dưới mọi hình thức). Thay đổi kiến trúc, kết cấu mặt tiền Căn hộ.

- 5.17. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép ma túy, chất kích thích, chất cấm tại Căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.
- 5.18. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được Nhà nước quy định.
- 5.19. Có ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
- 5.20. Báo cháy giả.
- 5.21. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
- 5.22. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
- 5.23. Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà chung cư.
- 5.24. Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bột lửa gas, bao diêm....
- 5.25. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà chung cư.
- 5.26. Thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas....
- 5.27. Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà chung cư.
- 5.28. Đánh bạc, hoạt động mại dâm, môi giới mại dâm trong Nhà chung cư.
- 5.29. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà chung cư. Không được kinh doanh các ngành nghề gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng, karaoke, vũ trường, beer club, sửa chữa xe máy, ô tô, lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác).
- 5.30. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư.
- 5.31. Sử dụng điện trái với hợp đồng cung cấp điện đã ký với công ty điện lực. Không được lắp đặt ăng ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác, máy điều hòa nhiệt độ sai vị trí thiết kế mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Ban Quản Lý.
- 5.32. Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng Hợp đồng, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng với quy định của pháp luật.
- 5.33. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý Nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
- 5.34. Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý.
- 5.35. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư theo quy định pháp luật.

Điều 6: Quy định về việc sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư:

- 6.1. Cư dân ra/vào Nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây: Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.

Vận chuyển hàng hoá gia dụng lớn hoặc công kênh, xe đạp trẻ em, v.v... chỉ được sử dụng thang hàng, không được sử dụng thang khách. Đối với công nhân và vật tư của nhà

thầu thi công cho Căn hộ phải sử dụng thang hàng và phải đăng ký trước với Ban Quản Lý để kiểm soát.

- 6.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà chung cư.
- 6.3. Không được coi nói, chiếm dụng diện tích, không gian sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần sở hữu chung của Nhà chung cư hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư dưới mọi hình thức: đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài Nhà chung cư và Cụm Nhà chung cư.
- 6.4. Không được cản trở lối ra vào của các căn hộ khác, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các công trình khác như: đậu xe bừa bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông. Khi lưu thông xe trong Cụm Nhà chung cư, các Cư dân phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn của Ban Quản Lý. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định và không được sử dụng chỗ đậu xe vào mục đích khác. Không cho trẻ em đi các loại xe trong hành lang, sảnh trong Nhà chung cư làm ồn ào ảnh hưởng tới các Cư dân.
- 6.5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 6.6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.
- 6.7. Tuân thủ đầy đủ các qui định riêng về sử dụng sinh hoạt cộng đồng, phòng tập Gym, các tiện ích chung như BBQ, sân vườn, thể dục thể thao ngoài trời, v.v...

Điều 7: Bảo trì, sửa chữa, lắp đặt đối với Căn hộ

7.1. Quy định chung đối với bảo trì, sửa chữa, lắp đặt đối với Căn hộ:

Cư dân có trách nhiệm giữ gìn Căn hộ; bảo trì, sửa chữa Căn hộ khi thời gian bảo hành của Chủ Đầu Tư hết hạn (kể cả sửa chữa các hệ thống kỹ thuật thuộc sở hữu riêng, sử dụng riêng nhưng ảnh hưởng tới căn hộ khác như phễu thu nước sàn, sàn trong nhà vệ sinh, nhà tắm, sàn để máy giặt, sàn lô gia, ban công, lavabo, bồn cầu, vật liệu lót sàn căn hộ, gạch ốp tường, sơn tường...v.v...). Cư dân có thể tự thực hiện hoặc thuê người khác thực hiện, nhưng không được ảnh hưởng đến sự an toàn của kết cấu công trình, kiến trúc cảnh quan của nhà chung cư. Trước khi thực hiện sửa chữa, Cư dân cần thông báo bằng văn bản cho Chủ sở hữu và Ban Quản Lý.

Việc bảo trì, sửa chữa, lắp đặt phải tuân thủ các quy định chung sau:

7.1.1. Thời gian quy định:

Từ Thứ Hai đến Thứ Sáu

Buổi sáng: 8g00 đến 11g30

Buổi chiều: 13g30 đến 17g00

Thứ Bảy chỉ được phép thi công vào buổi sáng và thực hiện các hạng mục không gây tiếng ồn và không được sử dụng các loại máy hàn, máy cắt, máy khoan, đục tường,... gây ảnh hưởng đến Cư dân khác.

Chủ Nhật và các ngày Lễ, Tết: Tuyệt đối không được thi công.

Các công tác đặc biệt như: cắt đục bê tông, đục nền sàn, tường, khoan sàn, khoan nền hoặc tường gây tiếng ồn lớn, hoặc các công tác ảnh hưởng đến hộp kỹ thuật hoặc các hệ thống chung của Nhà chung cư, công tác hàn, công tác sử dụng máy nén khí, v.v... phải đăng ký thi công riêng và được sự chấp thuận hoặc chỉ dẫn của Ban Quản lý mới được phép thi công.

- 7.1.2. Nếu có nhu cầu, Cư dân chỉ được thực hiện bảo trì, sửa chữa, lắp đặt theo đúng phạm vi, thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và các yêu cầu khác, và phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Ban Quản Lý/ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và Chủ sở hữu. Cư dân phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường, sửa chữa cho bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào phát sinh.

- 7.1.3. Cư dân thực hiện bảo trì, sửa chữa, lắp đặt trong Căn hộ phải bảo đảm an toàn cho người và tài sản, giữ gìn vệ sinh chung. Nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho

tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc các căn hộ liền kề, Cư dân có trách nhiệm khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại (nếu có).

- 7.1.4. Cư dân phải báo cho Ban Quản Lý/ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và Chủ Đầu Tư biết trước **03 (ba) ngày đến 05 (năm) ngày làm việc** về nội dung và tiến độ của việc bảo trì, sửa chữa Căn hộ kèm theo biện pháp thi công. Nếu việc bảo trì, sửa chữa làm ảnh hưởng đến căn hộ lân cận thì phải bố trí thời gian thích hợp và thông báo cho các hộ lân cận biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Trong trường hợp thuê người khác thực hiện, phải thông báo cho Ban Quản Lý/ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thông tin đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa.
- 7.1.5. Trước khi tiến hành bảo trì, sửa chữa căn hộ, Cư dân phải đóng cho Ban Quản Lý/ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư một khoản tiền đặt cọc bảo đảm thi công với giá trị là **10.000.000 đồng (mười triệu đồng)** dùng để thanh toán cho hư hại hoặc nhiễm bẩn (nếu có) xảy ra cho các công trình tiện ích chung, tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc của bên thứ ba trong thời gian thực hiện thi công. Đối với khu thương mại dịch vụ, giá trị thi công các hạng mục công trình từ 500 triệu thì phải đặt cọc 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng đối với các hạng mục thi công này.
- Khi Cư dân hoàn tất việc bảo trì, sửa chữa Căn hộ, Ban Quản Lý/ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ hoàn trả khoản tiền mà Cư dân/nhà thầu đã đặt cọc (không lãi suất) còn lại sau khi trừ các khoản tiền bồi thường, tiền phạt vi phạm (nếu có).
- 7.1.6. Nếu có xảy ra thiệt hại đối với công trình hạ tầng do việc thi công của Cư dân, Cư dân phải sửa chữa hoặc phục hồi hoàn chỉnh như ban đầu trong vòng 30 ngày kể từ ngày Ban Quản Lý/ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư yêu cầu. Nếu không, Ban Quản Lý/ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ tự tiến hành sửa chữa và phục hồi các công trình hạ tầng này với chi phí do Cư dân gánh chịu. Các chi phí sẽ được trích từ khoản ký quỹ, nếu vượt quá khoản tiền đặt cọc thi công thì Cư dân có nghĩa vụ chi trả trong thời gian 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được thông báo của Ban Quản Lý/Ban Quản Trị. Trường hợp Cư dân không hoàn trả chi phí hư hỏng theo đề nghị của Ban Quản Lý/Ban Quản Trị, Ban Quản Lý sẽ tiến hành các biện pháp chế tài như: tạm ngưng sử dụng tiện ích, tạm ngưng cung cấp điện – nước...v.v...đến khi Cư dân hoàn tất nghĩa vụ chi trả các chi phí này.
- 7.1.7. Trong quá trình bảo trì, sửa chữa hư hỏng, lắp đặt trang thiết bị, Ban Quản Lý/ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có quyền vào Căn hộ để theo dõi, xem xét và giám sát việc sửa chữa nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà chung cư, Cụm Nhà chung cư, các công trình tiện ích chung và các căn hộ khác ở bên trên, bên dưới và xung quanh.
- 7.1.8. Các loại vật liệu xây dựng phải để đúng nơi quy định, phế liệu phải được dọn dẹp sạch sẽ cuối ngày làm việc. Không bỏ rác xây dựng (Hồ dư, xà bần, sơn dư, xi măng...) vào trong những đường ống dẫn nước thải, ống dẫn rác, toilet hoặc thiết bị vệ sinh khác. Phải che chắn khu vực sửa chữa để ngăn bụi và các mảnh vụn.
- 7.1.9. Không được tự ý di chuyển, sửa chữa, thay đổi hệ thống đồng hồ điện, nước, trong căn hộ. Việc sửa chữa, đổi mới những thiết bị sử dụng điện, nước, phải đúng với công suất cung cấp của đồng hồ điện, nước.
- 7.1.10. Việc bảo trì, sửa chữa Căn hộ còn phải đảm bảo sự hài hòa đồng bộ của toàn bộ Nhà chung cư, Cụm Nhà chung cư. Các Cư dân không tự ý sửa chữa làm thay đổi thiết kế ban đầu, ảnh hưởng đến tuổi thọ của Nhà chung cư, Cụm Nhà chung cư và gây khó khăn cho việc hoàn công, cấp chủ quyền căn hộ cho Chủ sở hữu.
- 7.1.11. Đối với các cửa hàng: Khi thực hiện thi công – cải tạo sửa chữa phải nộp đầy đủ các hồ sơ liên quan: điện – nước, hệ thống đầu nối xả thải hoặc các hồ sơ khác theo đề nghị của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý.

7.2. Các yêu cầu đối với bảo trì, sửa chữa, lắp đặt Căn hộ:

- 7.2.1. Không được trổ cửa, đục tường, coi nói ban công, lô gia, che chắn, thay đổi các vị

trí trong nội thất, gắn thêm hay thay cửa chính; tháo dỡ, xây thêm tường, làm thêm sàn gác, các công trình xây dựng khác làm ảnh hưởng trực tiếp đến phần kết cấu, mặt ngoài Căn hộ hoặc phần tiếp giáp chung giữa các căn hộ hay các công trình tiện ích chung.

- 7.2.2. Mặt ngoài Căn hộ không được thay đổi khác với tình trạng lúc bàn giao. Không di dời nhà bếp, nhà vệ sinh,... theo thiết kế ban đầu.
- 7.2.3. Không được xây, gắn các tấm chắn, vách ngăn cố định, mái che cố định hay di động, ... trên ban công, sân thượng (nếu có).
- 7.2.4. Không được thi công các công trình ngầm dưới mặt đất hay dưới các công trình tiện ích chung như việc đào giếng, lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm ...
- 7.2.5. Không được thực hiện hay có bất kỳ công việc, hành vi nào khác có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, cấu trúc bên trong, bên ngoài Nhà chung cư và Cụm Nhà chung cư, Căn hộ hay các công trình tiện ích chung.
- 7.2.6. Không được thay đổi công năng sử dụng, đập tường ngăn cách các phòng trong Căn hộ, trừ khi có sự phê duyệt của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý.
- 7.2.7. Khi lắp đặt bạt che, bảng hiệu, đèn trang trí, máy lạnh gắn thêm so với thiết kế, ... (đối với các căn hộ tầng trệt, căn hộ kinh doanh), phải có sự phê duyệt của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý.
- 7.2.8. Không lắp đặt trần hoặc bất kỳ chi tiết nào làm che khuất hoặc cản trở hoạt động của đầu báo cháy và đầu phun nước chữa cháy tự động (sprinkler) trong Căn hộ.

Điều 8: Quy định về việc xử lý khi có sự cố trong Nhà chung cư:

- 8.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà chung cư thì Cư dân phải thông báo ngay cho Ban Quản Lý nhà chung cư để xử lý.
- 8.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.
- 8.3. Sự cố thang máy:
 - + Nếu bị kẹt trong thang máy, không nên hoảng sợ hoặc tìm cách mở cửa thang máy. Nhấn chuông báo động ngay lập tức. Giữ bình tĩnh và chờ bảo vệ đến mở cửa.
 - + Để tránh xảy ra tai nạn, không cố tìm mọi cách mở cửa thang máy; không được mở lối thoát hiểm khẩn cấp nằm phía trên đầu mỗi thang máy.
- 8.4. Phòng chống cháy nổ:
 - + Khi nhận bàn giao Căn hộ, cần kiểm tra Căn hộ có được trang bị các trang thiết bị sau: đầu báo cháy trong phòng khách và phòng ngủ, đầu phun nước chữa cháy tự động (đầu sprinkler) tại cửa chính vào Căn hộ.
 - + Phải đảm bảo Cư dân cùng gia đình quen thuộc mọi vị trí các lối thoát hiểm, cầu thang bộ, nút báo cháy, bình chữa cháy và vòi chữa cháy.
 - + Làm quen với vị trí của công tắc gas (nếu có) và bình gas để đóng khóa nhanh chóng khi có cháy.
 - + Đảm bảo tắt/đóng mọi thiết bị điện trong nhà như đèn, máy điều hòa, ti vi, bếp điện, lò vi sóng, v.v, trước khi ra khỏi nhà.
 - + Luôn đảm bảo lối ra vào cần thiết cho nhân viên cứu hỏa. Không gây cản trở lối thoát hiểm, cầu thang bộ; Không được tự ý chèn vật cản để mở cửa tại các cửa thoát hiểm. Đồ vật bất kỳ đặt tại hành lang công cộng, lối thoát hiểm, cầu thang bộ sẽ được Ban Quản Lý dời đi ngay lập tức mà không cần thông báo.

- + Tránh gây quá tải nguồn điện và chú ý khi sử dụng thiết bị điện bất kỳ. Cụ thể như hạn chế sử dụng thiết bị điện tiếp hợp (Adapter), hoặc sử dụng adapter loại tốt nếu có nhu cầu.
- + Khuyến cáo trang bị bình chữa cháy cầm tay trong Căn hộ riêng của Cư dân.
- + Không bao giờ nấu ăn mà không theo dõi, rất nhiều báo động cháy đã xảy ra vì Cư dân không kiểm soát bếp đưa đến cháy trong bếp.
- + Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà chung cư.
- + Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn hộ.
- + Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Ban Quản Lý xem xét xử lý.
- + Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
- + Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Căn hộ và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ sở hữu.
- + Cư dân có nghĩa vụ thực hiện nghiêm túc qui định pháp luật về phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) và các phương án PCCC cơ sở được các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành.

8.5. Sự cố mất điện:

- + Nếu chỉ có một căn hộ bị mất điện thì hãy kiểm tra xem có rò điện ở cầu dao/CB nằm trên bảng điều khiển không?;
 - + Trong trường hợp có nhiều căn hộ bị mất điện, cần thông báo ngay đến Ban Quản Lý;
 - + Cẩn thận và canh chừng lửa nếu sử dụng đèn cây để thấp sáng;
 - + Rời khỏi nhà khi cúp điện, hãy khóa cửa cẩn thận và đảm bảo tắt mọi thiết bị điện trong nhà;
 - + Khi có điện lại bình thường: kiểm tra nguồn điện, thiết bị cấp điện và thông báo đến Ban Quản Lý nếu thấy có dấu hiệu bất thường.
- ⇒ **Xin lưu ý:** Điện dự phòng chỉ cấp cho các khu vực công cộng: thang máy, bơm nước và hệ thống đèn khẩn cấp và chiếu sáng lối thoát hiểm. Mỗi Căn hộ nên tự chuẩn bị nguồn ánh sáng dự phòng, nên trang bị ít nhất 01 đèn pin luôn ở tình trạng hoạt động tốt, hay một đèn pin sạc có thể sử dụng trong thời gian dài hơn đèn pin thông thường. Không khuyến khích sử dụng đèn cây do có khả năng gây hỏa hoạn.

8.6. Sự cố ngập tràn nước:

- + Khi phát hiện thấy dấu hiệu rò rỉ nước trong Căn hộ, hoặc nghi ngờ có sự rò rỉ nước từ căn hộ bên trên hoặc lân cận, thông báo ngay lập tức cho Ban Quản Lý để tìm cách xử lý. Đóng khóa nước khi xác định được nguồn nước rò;
- + Bảo vệ tài sản, đồ vật trong nhà, và cá nhân;
- + Đóng cửa các khu vực lân cận để phòng thiệt hại lây lan;
- + Khi cần phải sơ tán, tắt mọi thiết bị trong nhà trước khi đi khỏi;

- + Bảo vệ hoặc mang theo tài liệu quan trọng hoặc tài sản có giá trị.

Điều 9: Quy định về việc công khai các thông tin của Nhà chung cư:

- 9.1. Ban Quản Lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà chung cư.
- 9.2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; Nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 10: Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Chủ sở hữu Nhà chung cư:

- 10.1. Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, Hợp đồng mua bán căn hộ và Nội quy này.
- 10.2. Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 10.3. Yêu cầu chủ đầu tư khi chưa thành lập Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư; được hướng dẫn lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Nhà chung cư và Cụm Nhà chung cư.
- 10.4. Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 10.5. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, Hợp đồng mua bán căn hộ và Nội quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
- 10.6. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.
Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Chủ đầu tư khi chưa thành lập Ban quản trị hoặc Ban quản trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành; trường hợp chưa ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì thực hiện theo Nội quy này hoặc nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua.
Đồng thời thanh toán các chi phí cho công tác bảo dưỡng, sửa chữa cho các hạng mục thuộc phần sử dụng riêng của Cư dân và các chi phí khác phục vụ lợi ích riêng của mình; đóng góp thêm kinh phí được phân bổ để trả tiền phụ cấp cho Ban Quản Trị sau khi được bầu theo quy định của Hội nghị Nhà chung cư.
- 10.7. Chấp hành các quy định trong Nội quy này; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 10.8. Thông báo các quy định nêu tại Nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp để sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc sử dụng căn hộ đó.
- 10.9. Tạo điều kiện thuận lợi và hỗ trợ đơn vị, người có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành, bảo trì, sửa chữa đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư và thực hiện bảo hành, bảo trì, sửa chữa phần sở hữu riêng của Chủ căn hộ, các hạng mục có liên quan đến các

căn hộ khác liền kề, bên dưới, hoặc phía trên căn hộ của mình.

- 10.10. Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định;
- 10.11. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ;
- 10.12. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong nhà chung cư; và bảo hiểm rủi ro thiệt hại cho Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự cần thiết.
- 10.13. Không sử dụng máy phát điện riêng. Chỉ được sử dụng bếp điện, bếp điện từ, bếp điện hồng ngoại để nấu nướng. Nếu có sự cố mất điện, thì có thể sử dụng tạm bếp ga mini có bình chứa gas loại $\leq 0,25\text{kg}$, tuyệt đối không được sử dụng loại bình gas lớn hơn.
- 10.14. Tự bảo quản tài sản của mình trong Căn hộ, tài sản bên ngoài gắn liền với Căn hộ. Tài sản khác phải thông qua dịch vụ gửi giữ (ô tô, xe máy, xe đạp...). Khi đi vắng dài ngày mà không có người trông nhà, Cư dân phải báo cho Ban Quản Lý hoặc Chủ căn hộ bên cạnh biết để phối hợp bảo vệ.
- 10.15. Tự thực hiện thủ tục chuyển đổi tên trên các hợp đồng cung cấp dịch vụ tiện ích như điện, nước...do Chủ Đầu Tư đứng tên trước đây (nếu có) ngay sau khi ký biên bản nhận bàn giao căn hộ. Trường hợp Cư dân không thực hiện thủ tục chuyển đổi tên, Cư dân hoàn toàn chấp nhận đơn giá điện, nước do Ban Quản Lý quyết định căn cứ theo quy định Nhà nước.
- 10.16. Cử một người làm đại diện (đồng thời cung cấp số điện thoại, địa chỉ liên hệ và các thông tin cần thiết khác) để người này đại diện cho Chủ sở hữu, Người sử dụng Căn hộ đó tiếp nhận các thông tin, thông báo từ Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị /Ban Quản Lý. Tuy nhiên, nếu người gửi thông báo, giấy mời không liên hệ được với người này thì bên thông báo có thể gửi thông báo, giấy mời cho bất kỳ cá nhân nào đang có mặt tại Căn hộ tại thời điểm gửi thông báo, giấy mời.
- 10.17. Tuân thủ các quy định về trông giữ xe do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý ban hành tùy từng thời điểm.
- 10.18. Đối với các ô đậu xe khu vực thương mại, dịch vụ sẽ được ưu tiên phục vụ cho khu vực thương mại, dịch vụ hoặc căn hộ có chức năng kinh doanh sử dụng để thuận tiện trong việc khai thác dịch vụ kinh doanh nhưng tuân thủ theo các quy định của Ban Quản Lý/Ban Quản Trị phù hợp với bản vẽ được duyệt của cơ quan có thẩm quyền.
- 10.19. Các Cư dân đồng thuận rằng, công tác duy trì an ninh trật tự của Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư chỉ có thể phòng ngừa, hạn chế rủi ro, không có nghĩa bảo đảm an toàn tuyệt đối về người, tài sản của Cư dân. Bên cạnh việc bảo vệ tài sản chung Nhà chung cư của Ban Quản Lý, Cư dân cần phải có ý thức bảo vệ và tự chịu trách nhiệm đối với tài sản riêng của mình, phòng ngừa và ngăn chặn các vụ việc vi phạm (trộm, cướp, mất cắp, gây rối an ninh trật tự...).
- 10.20. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 11: Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của người sử dụng không phải là chủ sở hữu Nhà chung cư:

- 11.1. Khi được sự đồng ý của Chủ sở hữu, được sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, Hợp đồng mua bán căn hộ và Nội quy này.
- 11.2. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu mà không trái quy định của pháp luật và Nội quy này trong trường hợp người sử dụng không

phải là chủ sở hữu.

- 11.3. Thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư.
- 11.4. Thực hiện các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm có liên quan quy định tại Điều 10 của Nội quy này (ngoại trừ Khoản 1, Khoản 19 Điều 10).

Điều 12: Giải quyết tranh chấp:

- 12.1. Các tranh chấp liên quan tới quyền sở hữu trong Nhà chung cư do Tòa án có thẩm quyền giải quyết.
- 12.2. Các tranh chấp về quyền sử dụng trong Nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hoà giải (các Cư dân tự hoà giải hoặc Ban Quản Trị tổ chức hoà giải). Nếu không hoà giải được thì chuyển Tòa án có thẩm quyền giải quyết.
- 12.3. Các tranh chấp liên quan đến việc quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, bảo hành, bảo trì, cải tạo, sửa chữa trong Nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở các điều được quy định trong Nội quy. Ban Quản Trị/Ban Quản Lý/ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm xem xét, giải quyết hoặc báo cáo cơ quan chính quyền sở tại xem xét, giải quyết.
- 12.4. Các tranh chấp về hợp đồng dân sự trong quá trình thực hiện quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định của Nội quy sẽ xử lý theo quy định của pháp luật về hợp đồng dân sự.

Điều 13: Xử lý các vi phạm:

- 13.1. Các Cư dân đồng thuận rằng, trường hợp Cư dân vi phạm một trong các quy định của Nội quy và/hoặc vi phạm quy định khác của Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý/ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và/hoặc vi phạm qui định pháp luật, sau khi đã có yêu cầu Cư dân thực hiện/chấm dứt các hành vi vi phạm mà vẫn không khắc phục vi phạm, Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý/Ban Quản Trị có quyền tùy ý thực hiện một hoặc nhiều biện pháp sau:
- 13.1.1 Phối hợp với các đơn vị cung cấp ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ với Căn hộ của Cư dân đó bao gồm điện, nước, dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, các dịch vụ công cộng khác.
- 13.1.2 Yêu cầu khắc phục hậu quả, bồi thường các thiệt hại cho các bên có liên quan. Nếu không, Ban Quản Lý/ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư tự khắc phục hậu quả vi phạm đó và chi phí sẽ do Cư dân vi phạm gánh chịu.
- 13.1.3 Phạt Cư dân vi phạm theo mức phạt do Hội nghị Nhà chung cư quy định hoặc theo các quy định xử phạt vi phạm hành chính của Nhà nước.
- 13.1.4 Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan thẩm quyền để giải quyết.
- 13.1.5 Trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán: Cư dân sẽ chịu lãi quá hạn 0,03%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán và trên thời gian chậm thanh toán.
- 13.1.6 Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.
- 13.2. Người có hành vi bao che hoặc tạo điều kiện cho người khác vi phạm Nội quy và/hoặc vi phạm quy định khác của Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý/ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và/hoặc vi phạm qui định pháp luật, tùy theo mức độ sẽ bị xử lý trách nhiệm theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường toàn bộ.
- 13.3. Ban Quản Lý/ Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư vi phạm các cam kết trong việc cung cấp các dịch vụ quản lý Nhà chung cư, tùy trường hợp sẽ được xử lý từ hình thức nhắc nhở, phạt tiền cho đến hình thức chấm dứt hợp đồng.
- 13.4. Cư dân phải tuyệt đối chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 14: Điều khoản thi hành:

- 14.1. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và

Cư dân đồng thuận cam kết cùng thực hiện Nội quy.

- 14.2.** Nội quy là một phần không tách rời Hợp đồng. Nội quy vẫn còn nguyên giá trị hiệu lực khi Hợp đồng được thanh lý hoặc chuyển qua một dạng hồ sơ quyền sử dụng hoặc quyền sở hữu khác. Đồng thời Nội quy cũng còn nguyên giá trị hiệu lực khi Chủ sở hữu chuyển quyền sở hữu cho Cư dân khác.
- 14.3.** Nội quy này có thể được điều chỉnh theo Quyết định tại các Hội nghị Nhà chung cư, miễn là các điều chỉnh đó không trái pháp luật và không ảnh hưởng bất lợi đến các quyền lợi hợp pháp và tài sản của Chủ Đầu Tư và Cư dân.
- 14.4.** Cư dân đã đọc kỹ, hiểu rõ toàn bộ, cam kết thực hiện đầy đủ các điều khoản của Nội quy cũng như các nội dung sửa đổi, bổ sung (nếu có) và đồng thuận, tự nguyện ký vào từng trang.

Hải Phòng, ngày tháng năm 202 ...

KHÁCH HÀNG

*(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức
mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)*

**CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN CĂN HỘ
NAM LONG**

... ..

Ông/Bà

Mã Căn hộ: -