



BẢN DỰ THẢO

NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐỒ

**NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG
NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3 THỦ ĐỒ**

(Dự thảo lần 2)

Hà Nội, Ngày 26 Tháng 3 Năm 2024

BẢN DỰ THẢO

MỤC LỤC

Điều 1. Các định nghĩa.....	1
Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng.....	2
Điều 3. Các quy định đối với chủ đầu tư, chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư.....	3
Điều 4. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.....	4
Điều 5. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư	9
Điều 6. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp ráp thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng	13
Điều 7. Bảo hiểm Nhà Chung cư	16
Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư.....	17
Điều 9. Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư	17
Điều 10. Quyền và trách nhiệm của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư.....	18
Điều 11: Nơi để xe và Phí trông giữ xe.....	19
Điều 12. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư.....	22
Điều 13: Xử lý các hành vi vi phạm (Tiếp tục lấy ý kiến thêm).....	22
Điều 14: Điều khoản thi hành	24

**NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
ECOHOME 3 THỦ ĐÔ
(DỰ THẢO)**

- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 của Bộ Xây dựng về việc hợp nhất Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016, Thông tư số 22/2016/TT-BXD ngày 01/7/2016, Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016, Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 và Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
- Căn cứ tình hình quản lý, sử dụng Nhà chung cư Ecohome 3 Thủ Đô, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Điều 1. Các định nghĩa

Các thuật ngữ và từ ngữ viết hoa trong Nội quy này sẽ có nghĩa như đã được quy định như sau:

1. **“Nhà chung cư Ecohome 3”** là tập hợp những căn hộ và phần diện tích khác không phải là căn hộ thuộc Tòa NO2, NO3 Nhà chung cư Ecohome 3 tại đường Tân Xuân, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội;
2. **“Chủ sở hữu nhà chung cư”** là Chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ trong Nhà chung cư Ecohome 3; là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trong Nhà chung cư Ecohome 3 trên cơ sở: Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ do cơ quan có thẩm quyền cấp; hoặc người có được quyền sở hữu Căn hộ trên cơ sở hợp đồng/văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán, phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ (sau đây gọi tắt là Chủ sở hữu).
3. **“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, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý, sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

4. **“Đại diện chủ sở hữu căn hộ hoặc diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư”** 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 (sau đây gọi chung là “Đại diện chủ sở hữu căn hộ”);

5. **“Phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư”** là phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quy định tại Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở nhưng thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu tòa nhà chung cư;

6. **“Đơn vị quản lý, vận hành”** là đơn vị thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Tòa NO2, NO3 Nhà chung cư Ecohome 3 và các công việc khác theo Hợp đồng dịch vụ quản lý với Ban quản trị.

7. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép như hoả hoạn, lụt lội hoặc động đất, các sự kiện khác như chiến tranh, phong tỏa hoặc cấm vận, chiếm đóng, nội chiến, nổi loạn, phá hoại hay rối loạn xã hội, đình công hay náo động lao động khác hoặc bất kỳ việc luật áp dụng, công bố, quy định, pháp lệnh hay nghị định nào được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành mà làm gián đoạn hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của các bên phát sinh từ bản nội quy này.

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng: Nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà chung cư Ecohome 3 thuộc phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

2. Đối tượng áp dụng: Bản nội quy này được áp dụng đối với chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư, chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành, các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư Ecohome 3 Thủ Đô;

Điều 3. Các quy định đối với chủ đầu tư, chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

1. Chủ đầu tư, chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ tùy thân tại quầy lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ của Nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ của Nhà chung cư được giữ các giấy tờ tùy 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 khu thương mại, shophouse thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ tùy thân này.
3. Người nước ngoài đến ở hoặc làm việc trong nhà chung cư phải thực hiện nghiêm chỉnh, đầy đủ các quy chế, nội quy của nhà chung cư và các quy định về cư trú của pháp luật hiện hành.
4. Chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư cần thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương triển khai tại nhà chung cư; Thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Cư dân. Khi có vấn đề phát sinh bất đồng hay không hài lòng, trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư của các căn hộ khác.
5. Chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành trong các hoạt động vì mục đích chung của Nhà chung cư, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động và yêu cầu, các chiến dịch ngăn chặn phòng ngừa, các cuộc diễn tập phòng cháy chữa cháy... mà Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

BẢN DỰ THẢO

6. Chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư ra vào khu căn hộ cần mang theo thẻ cư dân, có ý thức bảo vệ thẻ cư dân của mình. Để đảm bảo an ninh của nhà chung cư, không tùy tiện quét thẻ cho người lạ sử dụng thang máy.

7. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với đơn vị quản lý vận hành tại quầy lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.

8. Đối với căn hộ cho thuê, mượn, ủy quyền sử dụng hoặc các hình thức sử dụng khác mà người sử dụng không phải là chủ sở hữu thì chủ sở hữu phải cung cấp hợp đồng thuê hoặc văn bản phù hợp cho đơn vị quản lý vận hành, đồng thời phổ biến cho người sử dụng căn hộ về Bản nội quy này.

9. Chủ đầu tư, chủ sở hữu, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng nhà chung cư, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.

10. Chủ xe, người điều khiển xe phải tuân thủ quy tắc đỗ xe của nhà chung cư, giữ gìn thẻ gửi xe, trường hợp mất thẻ cần thông báo ngay cho đơn vị quản lý vận hành để có biện pháp xử lý kịp thời nhằm tránh xảy ra việc mất mát tài sản. Xe ô tô gửi tại hầm nhà chung cư phải được mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật. Khi có căn cứ rõ ràng xác định xe đang gửi trong hầm nhà chung cư có khả năng gây nguy hiểm cho nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành có quyền di chuyển xe ra khỏi khu vực để xe. Chủ xe có trách nhiệm thanh toán các chi phí liên quan đến việc di chuyển xe.

Đơn vị quản lý vận hành có quyền từ chối cung cấp dịch vụ trông giữ xe cho chủ xe, người điều khiển xe không tuân thủ quy tắc đỗ xe của nhà chung cư hoặc có hành vi gây ảnh hưởng xấu đến an ninh trật tự, an toàn phòng cháy chữa cháy trong khu vực để xe.

Điều 4. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
2. 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.

3. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
4. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào mục đích riêng; sử dụng sai mục đích, sai công năng thiết kế phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
5. Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, 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 quy định của pháp luật.
6. Cải tạo, coi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
7. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.
8. 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.
9. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
10. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc 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.
11. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư. Khi buộc phải đưa vật nuôi ra ngoài cần tuân thủ các biện pháp an toàn cho người xung quanh và vệ sinh môi trường.

BẢN DỰ THẢO

12. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

13. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

14. Kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:

a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng thì phải bảo đảm an toàn thực phẩm, vệ sinh môi trường, cách âm, bẫy mỡ... tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, yêu cầu về bảo vệ môi trường, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật

15. Khi sử dụng thang máy: dùng chân, giày dép đạp lên hoặc sử dụng các vật dụng khác để nhấn phím bấm của thang máy gây hư hỏng hoặc làm bẩn phím bấm; Làm rơi, rớt rác, nước, khí, chất thải khác ra thang máy; Khạc, nhổ, phóng uế bừa bãi trong thang máy. Không vận chuyển trẻ nhỏ, người chưa đủ hành vi kiểm soát, hàng hóa bằng xe đẩy to công kênh trong khung giờ cao điểm. Trường hợp bất khả kháng thì sử dụng thang hàng và có sự giám sát hỗ trợ.

16. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, gây tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư.

17. Tự ý quảng cáo, viết, vẽ tại khu vực sở hữu chung của nhà chung cư hoặc tường, cửa của căn hộ khác.

18. Các hành vi phá hoại, làm hư hỏng hoặc gây ảnh hưởng xấu đối với cây xanh, vườn hoa, thảm cỏ; tự ý cắt tỉa cây xanh hoặc ngắt hoa, quả; giăng dây, giăng đèn trang trí, treo biển

BẢN DỰ THẢO

quảng cáo và các vật dụng khác vào cây xanh ở những nơi công cộng, khuôn viên cây xanh của nhà chung cư.

19. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can, ngoài không gian của ban công căn hộ, vắt ngang cửa sổ của căn hộ hoặc các khu vực diện tích chung khác. Tự ý phơi hoặc lấn chiếm không gian vượt quá phạm vi trên, để các vật dụng rơi xuống gây nguy hiểm cho người phía dưới.

20. Dừng đỗ xe máy, xe đạp, xe đạp điện, xe ô tô trên đường nội bộ, các khu vực cấm do Ban quản lý quy định; đỗ sai vị trí, đỗ bên ngoài khu vực kê ô tại tầng hầm, đỗ chiếm từ 2 lot trở lên.

21. Dừng đỗ xe ô tô và các phương tiện khác sai quy định, đỗ xe trên đường nội bộ của Nhà chung cư, đỗ ở làn đường dành cho các phương tiện đi lại dưới hầm, đỗ sai vị trí, bên ngoài ô đã kê tại tầng hầm, ô tô đỗ không đúng hướng (đầu xe quay vào trong và đuôi xe quay ra ngoài), ô tô đỗ ngoài ô đã kê hoặc đỗ từ 2 lot trở lên. Ngoại trừ các trường hợp “đỗ khoảng 05 phút đối với các phương tiện đón cư dân” “đỗ xe để chuyển hàng ra vào căn hộ và các cửa hàng” “phương tiện vận chuyển hàng ra vào có chiều cao trên 1,9m” “phương tiện dừng đỗ liên quan đến công tác quản lý Nhà chung cư” “phương tiện được Ban quản lý cho phép như phương tiện dừng trong tình huống khẩn cấp”.

22. Tự ý xê dịch, tháo gỡ hoặc làm bất cứ việc gì khác gây hư hại khu vực công cộng chung như: cây xanh, cột dây điện thoại, điện tin, cột đèn, hàng rào, biển báo của toà nhà và của Nhà chung cư.

23. Nuôi vật nuôi, vật cảnh, chó, mèo mà không tiêm phòng theo quy định, không đeo rọ mõm, dây xích và không có chủ đi cùng. Để vật nuôi phóng uế ra bất kỳ khu vực công cộng nào thuộc nhà chung cư.

Cho vật nuôi, vật cảnh, chó, mèo vào các khu vực sinh hoạt chung như sảnh tầng 1, sân vườn, khu vui chơi, hành lang, lối đi lại... (Khi di chuyển phải sử dụng thang hàng, không làm ảnh hưởng đến mọi người xung quanh);

24. Vệ sinh môi trường:

BẢN DỰ THẢO

- Đổ nước, vứt rác bừa bãi, tắm rửa cho vật nuôi ở hành lang, phòng để rác hoặc các khu vực công cộng khác.

- Phóng uế, đại tiện, tiểu tiện, khạc nhổ bừa bãi tại các hành lang, thang bộ, thang máy, sân vườn hoặc các khu vực công cộng khác.

- Để rác thải thi công, rác thải nội thất, chất thải rắn, chất thải nguy hại, cây cối, chậu cây...vào phòng rác sinh hoạt của tòa nhà.

- Để rác tại các khu vực chung ngoại trừ các thùng rác đã được trang bị tại nhà rác các tầng và khu vực sân vườn;

25. Vứt tàn thuốc, đầu mẩu thuốc lá qua cửa sổ và ban công; đun nấu tại hành lang, cầu thang bộ, trong buồng thang máy, trong tầng hầm ảnh hưởng đến công tác phòng cháy, chữa cháy.

Câu mắc, sử dụng điện tùy tiện hoặc sử dụng điện gây quá tải.

Vận chuyển và sử dụng bình gas, than, củi để đun nấu trong căn hộ và các khu vực chung khác;

26. Khu vui chơi trẻ em và sân vườn: Chiếm dụng, di chuyển, tự ý sửa chữa, làm hư hại các trang thiết bị, tài sản; tổ chức, thực hiện các hoạt động trái pháp luật; người từ 13 tuổi trở lên sử dụng các thiết bị vui chơi của trẻ em.

27. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư hoặc những nơi khác trái quy định, trừ địa điểm hóa vàng mã chung theo quy định của nhà chung cư.

28. Ném/ thả gạch, đất, đá, cát hoặc bất cứ vật gì khác từ cửa sổ, ban công của căn hộ vào người, vào đồ vật, tài sản của người khác, căn hộ xung quanh, căn hộ ở tầng dưới, ô tô xe máy và phương tiện giao thông khác trong hầm để xe.

29. Phân chia, chuyển đổi Phần sở hữu chung của Nhà chung cư hoặc phần sử dụng chung trái quy định.

30. Sử dụng sảnh chung cư, hành lang chung, ban công chung, vỉa hè để kinh doanh bán hàng hoặc các mục đích cá nhân.

31. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.

32. Mua, bán, tặng trả, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.

33. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu nhà chung cư trái với mục đích quy định như làm trụ sở công ty, văn phòng công ty, kinh doanh...

Điều 5. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

5.1. Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra vào nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây

1. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư. 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 tiện ích phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.

2. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định. Nếu vi phạm sẽ bị lập Biên bản tạm dừng trông giữ xe vé tháng có thời hạn hoặc phải thực hiện nộp phạt theo chế tài quy định.

3. Sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định.

4. Tuân thủ đầy đủ, nghiêm túc các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.

5. Để đảm bảo, duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp phần sở hữu chung của nhà chung cư, chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

a) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung của Nhà chung cư mà có thể ngăn cản hay gây trở ngại hay cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp phần sở hữu chung của Nhà chung cư của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư của các căn hộ khác; Cản trở hoặc che khuất và/hoặc hành động tương tự với bất kỳ phần nào trong phần sở hữu chung của Nhà chung cư (cụ thể là vỉa hè, cầu thang, hành lang, và lối chạy xe trong Phần sở hữu chung của Nhà chung cư đó) bằng cách để hay đặt bất kỳ đồ đạc hoặc vật gì hoặc tụ tập tại khu vực đó. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải sắp xếp việc vận chuyển hàng hóa hay vật

BẢN DỰ THẢO

dụng sao cho không để hộp hay thùng, hoặc bất kỳ chương ngại vật nào tại phần sở hữu chung của Nhà chung cư;

b) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung của Nhà chung cư vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của tòa nhà và Nhà chung cư hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư của các căn hộ khác bao gồm việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại khu công cộng, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại khu công cộng và sử dụng quá mức Phần sở hữu chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng căn hộ và/hoặc phần sở hữu chung và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ sở hữu căn hộ khác;

c) Sử dụng các khu vực để giải trí ngoài thời điểm được Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý vận hành cho phép theo quy định;

d) Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;

e) Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào nhà vệ sinh, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do tòa nhà cung cấp lắp đặt.

f) Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng sân vườn tầng 1 xung quanh Nhà chung cư và phần sở hữu chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo nội quy này. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung của Nhà chung cư vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;

g) Vào bất cứ khu vực nào trong phần sở hữu chung của Nhà chung cư mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý vận hành.

BẢN DỰ THẢO

- h) Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với toà nhà. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với toà nhà, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm;
- i) Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của phần sở hữu chung của Nhà chung cư mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;
- j) Can thiệp vào hệ thống điện, nước, báo cháy, chữa cháy của toà nhà và bộ phận kèm theo tại phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng bất kỳ hình thức nào;
- k) Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- l) Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài căn hộ;
- m) Phá hoại hoặc có chủ ý phá hoại hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- n) Hút thuốc trong khu vực công cộng, ngoại trừ tại các khu vực cho phép của toà nhà và các địa điểm có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.
6. Phần sở hữu chung của Nhà chung cư thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư (bao gồm các Chủ sở hữu nhà chung cư, chủ sở hữu các diện tích khác và Chủ đầu tư), gồm:
- a) Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi chung, tầng mái và các tầng kỹ thuật của các toà nhà;
- b) Sân toà nhà, khu vực sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân vườn xung quanh toà nhà;
- c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài được kết nối với Nhà chung cư;
- d) Các diện tích sử dụng chung khác của Nhà chung cư, bao gồm: không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị dùng chung trong toà nhà như khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia căn hộ, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, các công ra vào, sân thượng tiền sảnh, khu vực sinh hoạt cộng đồng, đường nội bộ thuộc toà nhà, hệ thống cấp điện, hệ thống máy phát điện, máy bơm nước, hệ thống thông gió, hệ thống cấp điện chiếu

sáng, điện sinh hoạt và các thiết bị điện dùng chung, cấp nước, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả, phát thanh, truyền hình, thông tin liên lạc, mái nhà, hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật bên ngoài gắn với toà nhà, trừ các diện tích, hệ thống thuộc khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư và/hoặc khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ khác được công khai thông báo và thống nhất với cư dân

e) Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

7. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng (SHCD)

Để đảm bảo cho nhà sinh hoạt cộng đồng hoạt động an toàn, hiệu quả, chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra vào nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- Các hoạt động văn hóa, thể thao, múa hát, yoga, câu lạc bộ hoặc sinh hoạt tập thể nộp phí điện nước theo quy định, các CLB hoạt động phải được sự phê duyệt thành lập CLB của Ban Quản trị. Định kỳ 03 tháng 01 lần, các CLB phải họp thành viên trong CLB công khai chi phí hoạt động và có biên bản gửi về BQL tòa nhà.
- Các hoạt động của riêng căn hộ như: sinh nhật, cưới hỏi, tùy theo quy mô tổ chức... sẽ nộp phí từ 1.000.000đ - 2.000.000đồng/lần/ngày; Chi phí này được bổ sung vào quỹ vận hành phục vụ của Cư dân

8. Việc sử dụng phòng SHCD được ưu tiên theo thứ tự:

a) Hoạt động chung của nhà chung cư;

b) Hoạt động của nhóm cư dân;

c) Hoạt động của cá nhân, gia đình cư dân;

d) Hoạt động định kỳ của cá nhân, nhóm Cư dân.

- Việc sử dụng phòng SHCD phải đăng ký trước với BQL (theo mẫu tại quầy Lễ tân). Nếu vì lý do gì không thể sử dụng phòng SHCD thì BQL phải thông báo cho người đăng ký trước 08 tiếng đồng hồ (tính từ thời gian bắt đầu sử dụng phòng SHCD).

- Các nhóm cư dân sử dụng nhà SHCD có trách nhiệm thanh toán chi phí sử dụng 20.000 đồng/giờ (chiếu sáng, quạt,...nếu có), vệ sinh trước và sau khi sử dụng.

- Không tự ý sử dụng các thiết bị liên quan đến điện, kỹ thuật trong phòng SHCD khi chưa được sự đồng ý của BQL.

- Cư dân và BQL có trách nhiệm và nghĩa vụ giữ gìn, bảo quản toàn bộ tài sản trong phòng SHCD. Mọi hành vi gây hư hỏng, tổn thất tài sản sẽ phải bồi thường theo giá trị thực tế.

9. Tuyệt đối không sử dụng phòng SHCD để họp bàn về các vấn đề:

a) Vi phạm luật pháp nước CHXHCN Việt Nam;

b) Vi phạm thuần phong mỹ tục Việt Nam;

d) Dà kích gây mất đoàn kết nội bộ và gây chia rẽ giữa các bên.

- Khi không sử dụng, BQL có trách nhiệm bảo quản tài sản phòng sinh hoạt cộng đồng.

- Các thiết bị trong khu vui chơi chỉ được thiết kế dành riêng cho trẻ em dưới 13 tuổi. Khi vui chơi, sử dụng phải có sự giám sát của người lớn.

5.2. Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra vào nhà chung cư có nhu cầu sử dụng diện tích chung của tòa nhà cần đăng ký trước với BQL về kế hoạch và mục đích sử dụng và nộp các khoản phí liên quan (nếu có)

Điều 6. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp ráp thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

1. Hư hỏng

Trong trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng (bao gồm cả phần sở hữu chung của Nhà chung cư nằm trong căn hộ) thì Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác, cụ thể:

a) Chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư phải kịp thời thông báo cho đơn vị quản lý vận hành và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa.

b) Đối với hư hỏng của phần sở hữu chung của Nhà chung cư nằm trong căn hộ mà không gây ra do lỗi của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự kiện bất khả kháng, thì Đơn vị quản lý vận hành sẽ thực hiện việc sửa chữa

theo dịch vụ quản lý (nếu có). Khi đó, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp do Đơn vị quản lý vận hành thuê được vào căn hộ và cho phép họ mang vào căn hộ máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Trước khi tiến hành, đơn vị quản lý có trách nhiệm báo trước cho Chủ sở hữu để biết và phối hợp. Trong trường hợp bất khả kháng phải mời đại diện cư dân và chính quyền cùng lập xác nhận sự việc khi tiến hành sửa chữa, Đơn vị quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho căn hộ, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và cho các tài sản của họ trong căn hộ. Chi phí do bên liên quan (gây ra) chi trả theo thỏa thuận.

c) Đối với các hư hỏng khác của căn hộ, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư có thể thuê Đơn vị quản lý vận hành hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:

+ Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành để được chấp thuận các thông tin chi tiết như: biện pháp thi công (phải được Đơn vị quản lý vận hành phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CCCD, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy và quy định của toà nhà của Chủ sở hữu hoặc đơn vị thi công, đặt cọc thi công (đối với những hạng mục có tính chất phức tạp), lệ phí thi công (phí quản lý hành chính, phải nộp cho Ban quản lý) đã được thông báo trước cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư theo quyết định của Ban quản lý tùy từng thời điểm. Trong trường hợp này, lệ phí thi công cần được thông báo và thông qua bởi Ban quản trị.

+ Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa căn hộ thì Ban quản trị/ Đơn vị quản lý vận hành có quyền vào căn hộ để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho toà nhà, phần sở hữu chung của Nhà chung cư và các căn hộ khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh căn hộ. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ

BẢN DỰ THẢO

căn hộ (phải đăng ký sử dụng thang máy với Đơn vị quản lý vận hành và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển);

+ Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư của các căn hộ ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các căn hộ này hay Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư; Rác thải thi công không được tập kết vào nhà rác sinh hoạt các tầng hay khu vực tập kết rác sinh hoạt của tòa nhà. Chủ sở hữu/thợ thi công tự chịu trách nhiệm vận chuyển rác thải thi công, rác thải nội thất ra khỏi phạm vi tòa nhà.

2. Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm

Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- a) Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nới, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v... đối với căn hộ hay phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- b) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong căn hộ hay dưới khu vực sở hữu chung bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, di chuyển các trang thiết bị trong căn hộ, hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- c) Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, các tiện ích sinh hoạt và dịch vụ khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài tòa nhà, căn hộ hay phần sở hữu chung của Nhà chung cư, bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của căn hộ, không được coi nới thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của tòa nhà và/hoặc mặt ngoài của căn hộ;
- d) Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Đơn vị quản lý vận hành chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh. Nếu trong quá trình giám sát và

nghiệm thu. Đơn vị quản lý vận hành hoặc đại diện nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của toà nhà thì Đơn vị quản lý vận hành có quyền yêu cầu Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của toà nhà trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ sở hữu căn hộ/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Đơn vị quản lý vận hành có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ sở hữu căn hộ, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ sở hữu căn hộ chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Đơn vị quản lý vận hành nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng

3. Trường hợp khu dịch vụ thương mại có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

4. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà chung cư hoặc vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ đến 17 giờ hàng ngày để không làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư. Trong quá trình vận chuyển tài sản nếu để xảy ra hư hỏng, va chạm làm ảnh hưởng đến tài sản chung, an toàn của người khác thì chủ căn hộ phải hoàn toàn chịu trách nhiệm đền bù các thiệt hại liên quan;

5. Khi sửa chữa, cải tạo căn hộ, chủ sở hữu phải:

- a) Đăng ký với BQL và chỉ thực hiện trong giờ quy định khi có sự phê duyệt của BQL tòa nhà;
- b) Đóng cửa chính khi thi công và tuân thủ quy định tại Nội quy thi công do BQL ban hành;
- c) Chịu trách nhiệm đối với mọi chi phí liên quan đến khi khắc phục hư hỏng, sự cố phát sinh do tự ý sửa chữa hoặc thay đổi thiết kế ban đầu của căn hộ

Điều 7. Bảo hiểm Nhà Chung cư

1. Chủ đầu tư, Chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu diện tích khác hoặc Người sử dụng nhà chung cư nếu được Chủ sở hữu uỷ quyền có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối

với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 11 và Điều 78 của Luật Nhà ở, pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung nằm trong chi phí quản lý vận hành được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ sở hữu và Chủ đầu tư.

2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 220/2010/TT-BTC ngày 30/12/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.

3. Chủ đầu tư phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư và Đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư.

4. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong nhà chung cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy nhà chung cư của Đơn vị quản lý vận hành hoặc của Chủ đầu tư, các Chủ sở hữu, Người sử dụng nhà chung cư.

Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng, hoạt động vận hành, giải quyết các phát sinh Nhà chung cư trên bản tin/bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà chung cư.

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.

3. Các thông tin liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư cần được thông tin kịp thời trên các bảng thông báo hay loa phát thanh, hoặc hình thức chia sẻ thông tin tiện lợi khác.

Điều 9. Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. Quản lý, sử dụng các công trình tiện ích do Nhà nước giao hoặc các công trình được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích của dự án đã được phê duyệt.

2. Bảo trì phần sở hữu riêng; chịu trách nhiệm bồi thường nếu việc không bảo trì gây ra thiệt hại cho người khác.
3. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp.
4. Phối hợp với Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 10. Quyền và trách nhiệm của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư

1. Được quyền sở hữu, sử dụng đối với phần sở hữu riêng và sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của Luật Nhà ở và Nội quy này;
2. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành cung cấp thông tin các nội dung liên quan đến hoạt động vận hành, quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
4. 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 khoản chi phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.
5. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu:
 - a) Thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
 - b) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
 - c) Phối hợp với Đơn vị quản lý vận hành và các Chủ sở hữu căn hộ có cùng trục căn hộ để giải quyết các vấn đề về sự cố kỹ thuật như tắc hệ thống cấp thoát nước, ngấm tường căn hộ và các vấn đề kỹ thuật khác.
 - d) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại đối với phần diện tích thuộc phần sở hữu chung hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác nếu gây ra hư hỏng.

- e) Bồi thường thiệt hại khi có những hành vi cản trở hoạt động kinh doanh của chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ.
- f) Thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Nhà chung cư;
- g) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
- h) Thông báo các quy định nêu tại nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;

6. Quyền và trách nhiệm của người sử dụng:

- a) Khi được sự đồng ý của Chủ sở hữu căn hộ, được sử dụng hợp pháp khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- b) Yêu cầu Chủ sở hữu căn hộ cung cấp nội quy này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư;
- c) Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng kinh phí quản lý hàng tháng theo quy định và theo thỏa thuận với chủ sở hữu căn hộ;

Điều 11: Nơi để xe và Phí trông giữ xe

1. Nơi để xe ô tô con và Phí trông giữ xe ô tô con:

- a) Khu vực để xe ô tô con được đặt tại khu vực trong tầng hầm của các toà nhà. Tại khu vực này, các quy định dưới đây phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc:

- Chỉ có những xe ô tô con có thẻ để xe riêng do đơn vị quản lý vận hành cấp mới được phép ra vào tầng hầm để xe dành cho Nhà chung cư. Nếu không gắn thẻ để xe các xe ô tô sẽ không được phép vào khu vực tầng hầm để xe. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư cũng cần trình/cho xem thẻ để xe trong khi đang để xe hoặc khi được yêu cầu bởi nhân viên trông giữ xe của đơn vị quản lý vận hành;

- Khi ra vào tầng hầm để xe dành cho Nhà chung cư, các xe đều phải giảm tốc độ, đảm bảo di chuyển xe theo đúng luồng/hướng đi quy định, tốc độ di chuyển trong Tầng hầm để xe không vượt quá 5km/giờ và tuân thủ nghiêm túc các bản hướng dẫn;

BẢN DỰ THẢO

- Nếu có quy định về chỗ để xe, các xe phải để đúng nơi quy định. Nghiêm cấm để bất kỳ đồ vật nào khác tại nơi để xe hoặc để xe bừa bãi hay để xe tại hay xung quanh bất kỳ khu vực nào của phần sở hữu chung của Nhà chung cư mà không được quy định làm nơi để xe; Nghiêm chỉnh chấp hành các nội quy, quy định trong tầng hầm để xe để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy;
- b) Đơn vị quản lý vận hành hoặc người được ủy quyền có quyền từ chối không cho bất cứ xe nào vào trong khu vực tầng hầm để xe nếu: (i) Thẻ để xe không hợp lệ hoặc Thẻ để xe không rõ ràng, hoặc (ii) các xe đó thải khói quá nhiều hoặc bị chảy dầu hoặc có nguy cơ gây mất an toàn cháy nổ, hoặc (iii) người điều khiển xe đang trong tình trạng say do sử dụng rượu, bia, chất kích thích hoặc không làm chủ được hành vi.
- c) Chủ đầu tư và Đơn vị quản lý vận hành phải làm việc và thống nhất với Ban quản trị các hạng mục cần thực hiện trước khi thực hiện các công việc như lắp đặt, bảo trì, sử dụng, sửa chữa hoặc thay thế bất cứ đường ống, dây điện, ống, dây dẫn, ống dẫn hoặc dây cáp phía dưới, đi ngang qua hoặc phía trên tầng hầm để xe; và Đơn vị quản lý vận hành được phép vận chuyển hoặc tải nước, không khí, điện, chất thải, nước thải và các vật liệu khác trong những đường ống, dây điện, ống, dây dẫn, ống dẫn hoặc dây cáp nói trên;
- d) Nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành thì tầng hầm để xe chỉ được phép sử dụng để để xe ô tô con (trọng tải không được quá 2,5 tấn);
- e) Không được sử dụng tầng hầm để xe làm nhà kho;
- f) Không được làm vệ sinh, sửa chữa hoặc rửa xe ô tô trong tầng hầm để xe hoặc trong bất kỳ phần nào của toà nhà;
- g) Phải tuân theo các hướng dẫn của đơn vị quản lý vận hành và các nhân viên trong việc sử dụng tầng hầm để xe;
- h) Phải tuân thủ các quy định và thông báo về giao thông được chỉ dẫn trong tầng hầm để xe để điều tiết lưu lượng xe và hướng dẫn giao thông;
- i) Không để xe hoặc lên xuống đón khách tại đoạn dốc hoặc lối ra vào tầng hầm để xe;
- j) Phải giữ vệ sinh sạch sẽ và không được xả rác trong tầng hầm để xe;

BẢN DỰ THẢO

k) Trong trường hợp chuyển quyền sở hữu hoặc cho thuê căn hộ, Chủ sở hữu căn hộ phải trả lại Thẻ để xe và/hoặc làm thủ tục cấp đổi Thẻ để xe cho Chủ sở hữu căn hộ mới hoặc Người sử dụng nhà chung cư khác (nếu cần thiết);

l) Thanh toán cho đơn vị quản lý vận hành bất cứ chi phí nào mà đơn vị quản lý vận hành phải chịu khi thực thi quyền di chuyển xe hoặc tài sản gây nguy hiểm khỏi khu vực để xe;:

m) Tuân thủ kịp thời các chỉ dẫn hợp lý liên quan đến việc để xe trong tầng hầm để xe hoặc việc phân bổ chỗ để xe mà Chủ đầu tư hoặc người được Chủ đầu tư chỉ định hoặc ủy quyền thực hiện nhằm quản lý tầng hầm để xe hoặc các khu vực liên quan đến tầng hầm để xe;

n) Đơn vị quản lý vận hành phải thống nhất bằng văn bản với Ban quản trị trước khi sửa đổi hoặc bổ sung các quy định về chỗ để xe, cách điều hành, quản lý các tầng hầm để xe và trong trường hợp này sẽ thông báo cho các Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư bằng văn bản về sự thay đổi đó;

o) Nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của đơn vị quản lý vận hành thì không được thực hiện bất kỳ hành vi nào trong tầng hầm để xe hoặc toà nhà mà có thể:

❖ Làm tăng phí bảo hiểm đối với tầng hầm để xe và tài sản trong đó;

❖ Làm vô hiệu hoặc khiến cho các điều khoản bảo hiểm bị mất hiệu lực hoặc không còn hiệu lực liên quan đến tầng hầm để xe hoặc bất cứ tài sản nào trong đó; hoặc trái pháp luật hoặc các yêu cầu của công ty bảo hiểm của Đơn vị quản lý vận hành về hòa hoạn hoặc an toàn hòa hoạn hoặc phòng cháy chữa cháy hoặc trái với bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào liên quan đến tầng hầm để xe cũng như các tài sản trong đó;

❖ Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư sẽ thanh toán cho Đơn vị quản lý vận hành các chi phí bảo hiểm cộng thêm đối với tầng hầm để xe và các tài sản trong đó liên quan đến việc phòng ngừa các rủi ro phát sinh thêm do việc chiếm giữ và sử dụng tầng hầm để xe của họ gây ra.

2. Nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh và Phí gửi xe:

Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư có nghĩa vụ tuân thủ các quy định chung trong khu vực để xe theo quy định.

3. Trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành và Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư trong việc trông giữ phương tiện tại tầng hầm của Nhà chung cư:

a) Đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm trông giữ xe, chỉ dẫn, hướng dẫn Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư liên quan đến việc để xe trong tầng hầm để xe nhằm quản lý tầng hầm để xe hoặc các khu vực liên quan đến tầng hầm để xe;

b) Trong trường hợp mưa bão, ngập lụt xảy ra có nguy cơ ngập lụt tầng hầm thì đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm tìm mọi biện pháp để khắc phục sự cố bao gồm cả việc thông báo trên loa phát thanh cho toàn bộ Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư để phối hợp di chuyển xe ra khỏi khu vực ngập lụt, trường hợp đã làm đủ hết mọi cách để ngăn chặn tình trạng nước ngập tầng hầm nhưng đều không có tác dụng thì thiệt hại trong trường hợp này đơn vị quản lý vận hành không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

c) Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm chủ động khai báo với nhân viên trông giữ xe của đơn vị quản lý vận hành về tình trạng xe, khuyết tật hoặc mất mát nếu có trước khi đưa xe vào gửi tầng hầm, có trách nhiệm phối hợp với đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp mưa bão, ngập lụt xảy ra có nguy cơ ngập lụt tầng hầm khi được đơn vị quản lý vận hành thông báo trên loa phát thanh.

Điều 12. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý nhà chung cư theo các số hotline trên thẻ Cư dân để xử lý.

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.

Điều 13: Xử lý các hành vi vi phạm (Tiếp tục lấy ý kiến thêm)

1. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và khách ra vào Nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định tại Điều 4 của Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư Ecohome 3 phải khắc phục hậu quả và khôi phục lại tình trạng ban đầu trước khi vi phạm quy định hoặc có thể

BẢN DỰ THẢO

bồi thường toàn bộ chi phí thực tế phát sinh cho các công việc này để đề nghị Ban quản lý/nhà thầu dịch vụ thay mình khắc phục hậu quả và khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Ngoài ra, còn phải bị xử lý vi phạm với các mức như sau:

Phương án 1:

1. Công khai thông tin căn hộ, lỗi vi phạm kèm hình ảnh lên bảng tin định kỳ hàng tháng.

1.1 Nộp tiền (bồi hoàn): Từ 300.000 đến 500.000 đồng đối với các hành vi vi phạm tại các Khoản từ 1 đến 13;

1.2 Nộp tiền (bồi hoàn): Từ 500.000 đến 700.000 đồng đối với các hành vi vi phạm tại các Khoản từ 14 đến 19;

1.3 Nộp tiền ((bồi hoàn): Từ 800.000 đến 1.000.000 đồng đối với các hành vi vi phạm tại các Khoản từ 20 đến 33 và/hoặc Ban quản lý sẽ báo các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật;

Toàn bộ số tiền này sẽ sung vào Quỹ hoạt động của Nhà chung cư phục vụ các sự kiện: Tết thiếu nhi; Tết trung thu; Tết nguyên đán tổ chức cho cư dân; tặng quà/tiền mặt cho cán bộ nhân viên Ban quản lý, nhà thầu dịch vụ an ninh, vệ sinh, cây xanh nhân dịp Lễ, tết; ủng hộ, đóng góp, từ thiện hoặc các hoạt động liên quan đến Nhà chung cư Ecohome 3.

Quỹ này do Ban quản lý thu và hằng tuần nộp cho Ban quản trị quản lý. Ban quản trị chịu trách nhiệm kiểm soát quy trình xử lý vi phạm của Ban quản lý, phê duyệt chi và phối hợp với Ban quản lý để báo cáo cư dân hằng tháng.

Phương án 2:

1. Công khai thông tin căn hộ, lỗi vi phạm kèm hình ảnh lên bảng tin định kỳ hàng tháng.

1.1 Tạm dừng cấp nước: Từ 01 ngày đến 02 ngày đối với các hành vi vi phạm tại các Khoản từ 1 đến 13;

1.2 Nộp tiền: : Từ 02 ngày đến 03 ngày đối với các hành vi vi phạm tại các Khoản từ 14 đến 19;

1.3 Nộp tiền: : Từ 02 ngày đến 03 ngày đối với các hành vi vi phạm tại các Khoản từ 20 đến 33 Ban quản lý sẽ báo các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật;

2. Trường hợp Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư không thực hiện/phối hợp thực hiện việc khắc phục hậu quả và khôi phục lại tình trạng ban đầu hoặc việc nộp tiền thì Đơn vị quản lý vận hành có quyền tạm dừng cung cấp dịch vụ cho căn hộ đó cho đến khi Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư hoàn thành việc khắc phục hậu quả và khôi phục lại tình trạng ban đầu cùng với việc nộp đầy đủ tiền.

3. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

4. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 14: Điều khoản thi hành

1. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ đầu tư và cư dân cam kết cùng thực hiện đúng Nội quy này.

2. Nếu quy định tại bản Nội quy này khác với quy định của văn bản pháp luật do Nhà nước ban hành thì áp dụng theo quy định của Nhà nước.

3. Những vấn đề khác về quản lý Nhà chung cư mà chưa được đề cập trong bản Nội quy này sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm phổ biến nội quy này tại các vị trí thuận lợi để các Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và khách ra vào Nhà chung cư biết và nghiêm chỉnh chấp hành.

5. Bản nội quy này sẽ được điều chỉnh và sửa đổi trong trường hợp có các thay đổi về cơ chế, chính sách Pháp luật của Nhà nước ảnh hưởng tới việc quản lý và sử dụng nhà chung cư hoặc do nhu cầu của cư dân liên quan đến công tác quản lý vận hành nhà chung cư.

BẢN DỰ THẢO

6. Trong quá trình thực hiện nội quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung nội quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Ban quản trị Nhà chung cư để đề xuất điều chỉnh cho phù hợp với thực tế.

7. Việc điều chỉnh Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư này phải nhận được sự đồng ý từ cư dân tại HNNCC hoặc thông qua các hình thức lấy ý kiến biểu quyết từ cư dân (có thể được thực hiện tại HNNCC hoặc lấy ý kiến bằng văn bản, số phiếu biểu quyết được tính theo quy định về biểu quyết tại HNNCC của pháp luật).

**BAN QUẢN TRỊ
NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3
(Đã ký)**