

BẢN DỰ THẢO LẦN 1

NHÀ CHUNG CƯ ECOHOME 3

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

Hà Nội, Tháng 11/2023

MỤC LỤC

Điều 1. Các định nghĩa.....	1
Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng.....	3
Điều 3. Các quy định áp dụng đối với Chủ đầu tư, các Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư; Đại diện chủ sở hữu căn hộ; Công ty quản lý, khách ra vào nhà chung cư	3
Điều 4. Các hành vi nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà chung cư	4
Điều 5. Quy định về việc sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư và phần diện tích thuộc các khu vực sở hữu riêng 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	14
Điều 7. Bảo hiểm Nhà Chung cư	18
Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư.....	18
Điều 9. Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư	19
Điều 10. Quyền và trách nhiệm của Chủ sở hữu nhà chung cư/Người sử dụng nhà chung cư	19
Điều 11: Nơi để xe và Phí trông giữ xe.....	22
Điều 12. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư.....	25
Điều 13. Quy định quản lý các gian hàng kinh doanh và khách thuê thương mại.....	25
Điều 14. Một số quy định khác.	27
Điều 15: Xử lý các hành vi vi phạm	28
Điều 16: Điều khoản thi hành	29

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

- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;
- 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 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02 tháng 4 năm 2016 được sửa đổi, bổ sung bởi văn bản hợp nhất số: 05/VBHN-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc hợp nhất Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 7 năm 2016 và Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- Căn cứ tình hình quản lý, sử dụng Nhà chung cư Ecohome 3, 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”** là Nhà chung cư Ecohome 3 - Tập hợp của hai tòa nhà chung cư NO2, NO3 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 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ hoặc diện tích khác không phải căn hộ tại Nhà chung cư Ecohome 3 thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ,

được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

- Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ sở hữu; và/hoặc
- Khách thăm/người được mời của Chủ sở hữu/Bên thuê/Bên thuê lại, kể cả nhà thầu; và/hoặc
- Bên thuê, Bên thuê lại căn hộ; và/hoặc
- Bất kỳ người nào khác mà Chủ sở hữu căn hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn;

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 chủ sở hữu của mỗi căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư tại Nhà chung cư Ecohome 3 (sau đây gọi chung là đại diện chủ sở hữu căn hộ);
5. **“Phần sở hữu chung của toà 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. **“Phần sở hữu chung của Nhà chung cư”** là phần diện tích, các công trình, hệ thống thiết bị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà chung cư, bao gồm bể nước, máy phát điện, bể phốt, máy bơm nước, sân vườn công cộng (nếu có) và các công trình, thiết bị khác được xây dựng, lắp đặt theo thiết kế được phê duyệt để sử dụng chung cho nhiều tòa nhà nhập vào Nhà chung cư.
7. **“Công ty quản lý”** là Ban quản lý vận hành Nhà chung cư Ecohome 3 có đủ điều kiện về chức năng và năng lực để quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, bảo trì Nhà chung cư và thực hiện các công việc khác theo hợp đồng quản lý ký với Ban quản trị;
8. **“Xử lý Bồi hoàn”** là việc cá nhân hay tổ chức có hành vi vi phạm Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư Ecohome 3 hoặc hành vi gây thiệt hại và phải trả số tiền để bồi thường thiệt hại hoặc hoàn trả lại đúng với hiện trạng ban đầu, bao gồm cả việc phải trả chi phí nhân công cho cá nhân, đơn vị thực hiện việc khắc phục hậu quả đó;
9. **“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: Áp dụng đối với Chủ đầu tư, các Chủ sở hữu, Người sử dụng nhà chung cư; Đại diện chủ sở hữu căn hộ; Công ty quản lý nhà chung cư; các tập thể cá nhân ra vào nhà chung cư;

Điều 3. Các quy định áp dụng đối với Chủ đầu tư, các Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư; Đại diện chủ sở hữu căn hộ; Công ty quản lý, khách ra vào nhà chung cư

1. Chủ đầu tư, các Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư; Đại diện chủ sở hữu căn hộ; Công ty quản lý 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 và làm việc ngoài phải thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các quy định của Tòa nhà, các quy định về cư trú của pháp luật hiện hành.
4. Thực hiện tốt các chính sách chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa, do UBND quận Bắc Từ Liêm/Phường Đông Ngạc sẽ triển khai tại Nhà chung cư Ecohome 3, phấn đấu trở thành gia đình văn hóa, chung cư văn hóa. 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. Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ đầu tư hoặc đại diện của Chủ đầu tư, Công ty quản lý 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.

6. Ra vào phải mang thẻ cư dân theo người. Mỗi cư dân phải có ý thức bảo vệ thẻ ra vào khu căn hộ của mình. Nghiêm cấm tùy tiện quẹt thẻ cho người lạ lên thang máy để đảm bảo an ninh khu căn hộ và toà nhà.

7. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với Công ty quản lý thông qua lễ tân hoặc tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm.

Đối với căn hộ cho thuê, mượn, ủy quyền sử dụng....hoặc bằng các hình thức khác mà người sử dụng không phải là chủ sở hữu thì chủ sở hữu phải cung cấp hợp đồng thuê hoặc các văn bản liên quan cho BQL tòa nhà đồng thời thông báo cho người thuê, người sử dụng căn hộ về nội quy này. Khi kết thúc hợp đồng thuê, mượn, ủy quyền...chủ sở hữu căn hộ phải thông báo cho BQL tòa nhà để kiểm tra các chi phí dịch vụ liên quan. Nếu chủ sở hữu không thông báo mà người sử dụng chưa thanh toán thì chủ sở hữu căn hộ phải chịu trách nhiệm thanh toán cho BQL.

8. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú, các nhân viên làm việc trong khu dịch vụ, thương mại phải thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật; phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư và Bản nội quy này.

9. Tuân thủ nội quy đỗ xe của tòa nhà, thứ tự ưu tiên đăng ký gửi xe như sau: Chính chủ căn hộ - người sử dụng căn hộ - khách vắng lai.

Đối với xe oto: Các xe đăng ký gửi tại hầm phải là xe chính chủ cư dân hoặc tổ chức theo quy định về việc mua, bán, cho, tặng xe oto của pháp luật liên quan; Xe oto gửi tại hầm tòa nhà phải có bảo hiểm xe theo quy định.

Giữ gìn thẻ xe, trường hợp mất cần báo ngay cho BQL để lập biên bản và khóa thẻ xe lại để tránh trường hợp mất an toàn tài sản; Chủ phương tiện có trách nhiệm nộp phí cấp lại thẻ (đối với vé tháng) và phí bồi thường mất vé xe (đối với vé lượt);

BQL có quyền từ chối nhận trông xe vĩnh viễn nếu người điều khiển phương tiện không chấp hành nội quy, quy định của tòa nhà, có hành vi lặp lại đến lần thứ 2 hoặc có hành vi chống đối gây ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn PCCC tại bãi đỗ xe.

Đối với phương tiện bị rò rỉ nhiên liệu gây nguy hiểm cho khu vực đỗ xe, BQL có quyền cưỡng chế phương tiện ra khỏi khu vực bãi đỗ xe. Đồng thời thông báo cho chủ phương tiện có trách nhiệm thanh toán tất cả các chi phí liên quan đến việc di dời xe.

Điều 4. Các hành vi nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà chung cư

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

BẢN DỰ THẢO LẦN 1

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. Xây dựng nhà ở trên đất không phải là đất ở; xây dựng không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà Nhà nước có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở đã được luật quy định trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở. – em thấy thừa ạ
4. 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.
5. Sử dụng phần diện tích, sai công năng thiết kế và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích 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.
6. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án. – phần này em ko hiểu
7. 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.
8. Cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
9. 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.
10. 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.

11. 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.
12. 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.
13. Chặn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
14. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
15. 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.
16. Cấm 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, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
17. Sử dụng sảnh chung cư, hành lang chung, ban công chung, sảnh thang máy để các vật dụng cá nhân như giày, dép, túi giày dép, xe đạp, đồ chơi và vật dụng của trẻ em v.v.
18. Khi sử dụng thang máy: dùng chân, giày dép đạp lên bề mặt của phím bấm trong thang máy gây hư hỏng và nhiễm bẩn phím thang; Làm rò rỉ nước bẩn, thực phẩm bị chảy nước ra sàn thang máy nhưng bỏ đi mà không có bất cứ thông báo hay gọi điện cho BQL hỗ trợ; Khạc, nhổ bừa bãi bên trong thang máy;

Không sử dụng thang máy trong trường hợp xảy ra hỏa hoạn;
Trẻ em dưới 10 tuổi phải có người lớn đi cùng;
Không giữ, chặn cửa thang trong mọi trường hợp

Trong mọi trường hợp, nếu làm hư hỏng trang thiết bị thang máy mà xác định lỗi do hành vi phá hoại, sử dụng thang máy sai hướng dẫn thì sẽ phải chịu hoàn toàn chi phí để khắc phục, sửa chữa

19. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
20. Tự ý quảng cáo, viết, vẽ tại khu vực sở hữu chung của Nhà chung cư.
21. Đục khoét, đóng đinh vào cây xanh; tự ý ngắt hoa, cắt cành cây; đốt gốc, lột vỏ thân cây, phóng uế hoặc có hành vi khác làm hư hỏng cây xanh, vườn hoa, thảm cỏ; giăng dây, giăng đèn trang trí, treo biển quảng cáo và các vật dụng khác vào cây xanh ở những nơi công cộng, khuôn viên cây xanh của Nhà chung cư.
22. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can, ngoài không của ban công căn hộ hoặc hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ. Tự ý phơi hoặc lán chiếm không gian vượt quá phạm vi trên, để các vật dụng rơi xuống gây nguy hiểm cho người phía dưới.
23. Dừng đỗ xe máy, xe đạp, xe đạp điện trên đường nội bộ, các khu vực cấm do Ban quản lý quy định; đỗ bên ngoài khu vực kẻ ô tại tầng hầm, đỗ từ 2 lot trở lên, đỗ vào khu vực kẻ ô dành cho ô tô tại tầng hầm.
24. 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 kẻ 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 kẻ 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”.
25. 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 tín, cột đèn, hàng rào, biển báo của toà nhà và của Nhà chung cư.
26. Nuôi vật nuôi, vật cảnh, chó, mèo không đăng ký với Ban quản lý, không tiêm phòng đại định kỳ, 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.

Không cho chó, mèo vào các khu vực sinh hoạt chung (sảnh tầng 1, sân vườn, khu vui chơi, lối đi lại...); Khi di chuyển phải sử dụng thang hàng, không làm ảnh hưởng đến mọi người xung quang;

Nếu vi phạm trên 3 lần (bằng hình ảnh), BQL sẽ yêu cầu mang vật nuôi ra khỏi chung cư; và tạm dừng cung cấp dịch vụ đến khi có xác nhận đã mang vật nuôi ra khỏi chung cư;

27. Vệ sinh môi trường:

Đổ nước, vứt rác bừa bãi, tắm rửa cho vật nuôi ở ban công, hành lang và phòng để rác.

Phóng uế, tiểu tiện, khắc nhô bừa bãi tại các hành lang, thang bộ, thang máy, sân vườn, và các khu vực công cộng

Cấm 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.

Cấm 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

Chủ sở hữu, chủ sử dụng căn hộ có trách nhiệm khắc phục và bồi hoàn chi phí dọn dẹp và hư hại liên quan (nếu có) do các hành vi vi phạm của mình gây ra;

28. Hút thuốc lá, vứt tàn thuốc, đầu mẩu thuốc là 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.

Cấm câu mắc, sử dụng điện tùy tiện hoặc sử dụng điện gây quá tải

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

29. Khu vui chơi trẻ em và sân vườn

- Cấm các tổ chức, thực hiện các hành vi trái pháp luật
- Cấm mọi hình thức chiếm dụng, di chuyển, sửa chữa, làm hư hại các trang thiết bị tài sản
- Cấm người lớn, người trên 12 tuổi sử dụng các thiết bị vui chơi của trẻ em

30. Đốt vàng mã, đốt lửa bên trong toà nhà chung cư hoặc những nơi trái quy định, trừ địa điểm hóa vàng mã chung theo quy định của Nhà Chung cư.

31. 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.

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

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

34. Tự ý thay đổi kết cấu, thiết kế của khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ (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, đục phá căn hộ, coi nói diện tích dưới mọi hình thức).
35. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.
36. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.
37. 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...
38. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Quy định về việc sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư và phần diện tích thuộc các khu vực sở hữu riêng Nhà chung cư

5.1. Các quy định về việc sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư

1. 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.
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 bị lập Biên bản, 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. Mọi Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung phần sở hữu chung của Nhà chung cư và chỉ được sử dụng phần sở hữu chung của Nhà chung cư đúng với chức năng và quy định của nội quy. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo nội quy, 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) 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 dụng sao cho không để hộp hay thùng, hoặc bất kỳ chướng 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 giải trí ngoài thời điểm được Công ty quản lý cho phép căn cứ theo nội quy;
- d) Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của (các) căn hộ 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 Khu 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 Công ty quản lý;
- h) Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với tòa nhà. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với tòa 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 và các thiết bị điều hòa không khí và bộ phận kèm theo tại phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải thuê (các) nhà thầu được Công ty quản lý chỉ định để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Căn hộ bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện;
 - 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.
 - o) Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc phần sở hữu chung của Nhà chung cư (nếu có) hoặc khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư đều được tính phí độc lập và không tính vào Phí quản lý hàng tháng. Việc tính phí sẽ được Chủ đầu tư bàn bạc, trao đổi với Ban quản lý để thông qua.
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 cổng 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.

Để đảm bảo cho Phòng sinh hoạt cộng đồng hoạt động an toàn, hiệu quả, đề nghị tuân thủ các nội dung sau:

- a) Phòng sinh hoạt cộng đồng (SHCĐ) tại chung cư Ecohome 3 được sử dụng trong các trường hợp:
- Hoạt động chung, sinh hoạt tập thể đã được BQT, BQL phê duyệt; Nghiêm cấm các hoạt động kinh doanh, phát sinh lợi nhuận cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào trong nhà chung cư.
 - Hoạt động riêng của các nhóm cư dân (hoạt động văn hóa, thể thao, múa hát, yoga,...) hoặc cá nhân, gia đình cư dân đang sinh sống tại chung cư (sinh nhật, họp đồng hương, cưới hỏi,...), theo mức phí như sau:
 - Các hoạt động văn hóa thể thao, múa hát, yoga, clb...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). Các hoạt động định kỳ của các CLB được đăng ký và phê duyệt không quá 03 tháng/lần; phải công khai tài chính hàng tháng và được thông qua bởi toàn bộ thành viên trong CLB bằng biên bản.
 - Các hoạt động của riêng căn hộ như: sinh nhật, cưới hỏi...: 2.000.000đồng/lần/ngày; Chi phí này được bổ sung vào quỹ hoạt động chung của Cư dân;
- b) Việc sử dụng phòng SHCĐ được ưu tiên theo thứ tự:
- Hoạt động chung của nhà chung cư;
 - Hoạt động của nhóm Cư dân;
 - Hoạt động của cá nhân, gia đình Cư dân;
 - Hoạt động định kỳ của nhóm Cư dân.
- c) Việc sử dụng phòng SHCĐ phải đăng ký trước với BQL (theo mẫu tại quầy Lễ tân). Nếu vì lý do gì không thể sử dụng phòng SHCĐ thì BQL phải thông báo cho người đăng ký trước 08 tiếng đồng hồ (tính từ thời gian bắt đầu sử dụng phòng SHCĐ), trừ trường hợp có nguy cơ ảnh hưởng đến PCCC hoặc khi có yêu cầu từ cơ quan chức năng.
- d) Các nhóm cư dân hoặc cá nhân, gia đình cư dân có nhu cầu sử dụng phòng SHCĐ có trách nhiệm thanh toán chi phí sử dụng 20.000đồng/giờ (chiếu sáng, quạt,...nếu có), vệ sinh trước và sau khi sử dụng.

- e) 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.
- f) 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 thiệt hại thực tế.
- g) Tuyệt đối không sử dụng phòng SHCD để họp bàn về các vấn đề:
 - Vi phạm luật pháp nước CHXHCN Việt Nam;
 - Vi phạm thuần phong mỹ tục Việt Nam;
 - Liên quan đến chính trị, tôn giáo và các vấn đề nhạy cảm khác;
 - Đả kích gây mất đoàn kết nội bộ và gây chia rẽ giữa các bên.
- h) Khi không sử dụng, BQL có trách nhiệm bảo quản tài sản phòng sinh hoạt cộng đồng.

8. Khu vui chơi trẻ em và các khu chức năng

- a) Khu vui chơi và khu tập thể thao tại khuôn viên Ecohome 3 phục vụ tiện ích cho cư dân tại tòa nhà. Trường hợp khách ngoài/khách vắng lai sử dụng tiện ích phải đăng ký với Ban Quản lý hoặc đi cùng cư dân. Cư dân đi cùng sẽ có trách nhiệm đảm bảo khách vắng lai tuân thủ Nội Quy sử dụng khu vui chơi và khu chức năng (khu tập thể thao)
- b) Người sử dụng tiện ích phải tuân thủ các hướng dẫn sử dụng thiết bị, dụng cụ cơ sở vật chất tại khu vực và có ý thức giữ gìn cẩn thận khi sử dụng. Đối với trường hợp làm hỏng hóc, mất mát thiết bị, cơ sở vật chất khu tiện ích do sử dụng không đúng cách, người sử dụng phải chịu mọi chi phí phát sinh để sửa chữa/thay thế trả lại hiện trạng ban đầu.
- c) Người sử dụng tiện ích phải đảm bảo giới hạn tiếng ồn và hành vi đúng mực của bản thân và người đi cùng, không ảnh hưởng tới hoạt động của người khác.
- d) Các thiết bị trong khu vui chơi chỉ được thiết kế dành riêng cho trẻ em dưới 7 tuổi. Khi vui chơi, sử dụng phải có sự giám sát của người lớn.
- e) Không đi giày, dép vào khu vực sân chơi và các thiết bị trong khu vực.
- f) Không mang thức ăn, đồ uống có cồn; không ngủ và các sinh hoạt cá nhân trong khu tiện ích, có ý thức giữ gìn vệ sinh môi trường không gian chung.

- g) Không hút thuốc trong khu vực.
- h) Không mang các vật dụng nguy hiểm, nhọn, đồ thủy tinh vào trong khu tiện ích.
- i) Không mang vật nuôi, gia súc, gia cầm các loại vào khu vực tiện ích.
- j) Cư dân liên hệ ngay với nhân viên Ban quản lý khi thấy có dấu hiệu bất thường về sức khỏe hoặc an ninh trật tự.
- k) Cư dân, khách tự bảo quản tư trang và đồ dùng cá nhân trong thời gian sử dụng các tiện ích.

5.2. Quy định về phần diện tích thuộc Khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu nhà chung cư, Khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư, bao gồm:

- a) Phần diện tích thuộc Khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu nhà chung cư bao gồm phần diện tích riêng bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó), Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.
- b) Phần diện tích thuộc khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư bao gồm: các căn hộ chưa bán hết, các căn hộ đang được chủ đầu tư cho thuê (nếu có), các diện tích thương mại dịch vụ thuộc các tầng từ tầng 01 đến tầng 02 của cả hai toà nhà chưa bán và cho thuê hết, diện tích các chỗ để xe ô tô con thuộc phần diện tích sở hữu riêng của Chủ đầu tư.

5.3. Các khái niệm hoặc định nghĩa về Phần sở hữu chung và Sở hữu riêng trong khoản 5.1 và 5.2 Điều này của Bản nội quy này không được hiểu là có giá trị pháp lý để thay thế các quy định của pháp luật có liên quan cũng như Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký giữa Chủ sở hữu căn hộ với Chủ đầu tư.

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/Người sử dụng nhà chung cư phải ngay lập tức thông báo cho Công ty quản lý 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. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải gánh

chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;

- 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 Công ty quản lý sẽ thực hiện việc sửa chữa theo dịch vụ quản lý. Khi đó, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty quản lý và những công ty chuyên nghiệp do Công ty quản lý 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, Công ty quản lý 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.
- c) Đối với mọi hư hỏng khác của căn hộ (kể cả hư hỏng của phần sở hữu chung của Nhà chung cư nằm trong căn hộ) mà do lỗi của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư gây ra, thì Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó. Trong trường hợp như vậy:
 - i. Để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của phần sở hữu chung của Nhà chung cư, việc sửa chữa hư hỏng của phần sở hữu chung của Nhà chung cư nằm trong căn hộ trong mọi trường hợp phải do Công ty quản lý hay các công ty chuyên nghiệp do Công ty quản lý thuê thực hiện. Khi đó, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty quản lý và những công ty chuyên nghiệp do Công ty quản lý 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. Khi tiến hành sửa chữa, Công ty quản lý và những công ty chuyên nghiệp do Công ty quản lý thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư, không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho căn hộ, cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và cho các tài sản của họ trong căn hộ;
 - ii. Đối với các hư hỏng khác của căn hộ, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư có thể thuê Công ty quản lý 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 Công ty quản lý để được chấp thuận các thông tin chi tiết như: biện pháp thi công (phải được Công ty quản lý phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ

thi công (nêu rõ họ tên, số CMTND, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiền 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 lý/Công ty quản lý 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 căn hộ (phải đăng ký sử dụng thang máy với Công ty quản lý 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;

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 nói, 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 toà 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 nói 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 toà 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 Công ty quản lý 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 Công ty quản lý 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, Công ty quản lý 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 Công ty quản lý 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, Công ty quản lý 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 Công ty quản lý nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng;

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu. Chủ sở hữu phải thông báo cho Công ty quản lý để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. 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.
5. 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 Công ty quản lý 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;

9. 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 ủy 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 lý 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 Công ty quản lý 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. Công ty quản lý 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. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị theo quy định của pháp luật nhà ở. – em thấy nên bỏ - vì xong rồi
2. Có trách nhiệm lập và bàn giao hồ sơ lưu trữ nhà chung cư theo quy định cho Ban quản trị khi Ban quản trị được thành lập theo quy định. -- em thấy nên bỏ - vì xong rồi
3. 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.
4. Bảo trì phần sở hữu riêng; chịu trách nhiệm bồi thường nếu việc không bảo trì gây ra thiệt hại cho người khác.
5. 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 hợp pháp. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ đầu tư.
6. Phối hợp với Ban quản lý hoặc đại diện các chủ sở hữu 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 nhà chung cư/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 lý và Ban Quản trị hoặc đại diện các Chủ sở hữu nhà chung cư và Công ty quản lý 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 nghĩa vụ của Chủ sở hữu nhà chung cư:
 - a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn căn hộ;
 - b) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với khu vực sở hữu riêng của căn hộ;

BẢN DỰ THẢO LẦN 1

- c) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư
 - d) 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;
 - e) Thực hiện bảo trì phần sở hữu chung, kể cả phần sở hữu chung nằm trong phần sở hữu, sử dụng riêng. – hơi sai
Thực hiện bảo trì phần sở hữu riêng, kể cả phần sở hữu riêng, sử dụng riêng nằm ngoài diện tích căn hộ
 - f) Phối hợp với Công ty quản lý 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.
 - g) 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.
 - h) Bồi thường thiệt hại khi có những hành vi cản trở hoạt động kinh doanh của chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ.
 - i) 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;
 - j) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
 - k) 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 nghĩa vụ của Người sử dụng nhà chung cư:
- 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 góp Phí quản lý hàng tháng và kinh phí bảo trì theo quy định của nội quy trong trường hợp có thoả thuận với Chủ sở hữu căn hộ;
 - d) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các e, f, g, h, i, j của khoản 7 Điều này.
7. Trách nhiệm chung của Chủ sở hữu nhà chung cư/Người sử dụng nhà chung cư

- a) Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng Nội quy tòa nhà, Quy chế quản lý nhà chung cư tại các văn bản của pháp luật liên quan
- b) Mua bảo hiểm cháy, nổ tại phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật
- c) Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo nội quy này và trong trường hợp có vi phạm thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật Việt Nam về các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các căn hộ khác và/hoặc Chủ đầu tư;
- d) Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Công ty quản lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Công ty quản lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ hàng năm của tòa nhà.
- e) Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư của các căn hộ khác. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng, nên 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;
- f) Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam như đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh v.v....;
- g) Phải thông báo ngay cho Công ty quản lý về bất kỳ vi phạm nào đối với nội quy của bất kỳ Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho các Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và Phần sở hữu chung của Nhà chung cư hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các căn hộ trong tòa nhà mà mình biết hay phát hiện được.
- h) Đăng ký với Công ty quản lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Công ty quản lý liên hệ trong trường hợp khẩn cấp. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ sở hữu có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Công ty quản lý để cập nhật. Ngoài ra, trong các trường hợp khẩn cấp, đăng ký với Công ty quản lý cho phép sử dụng chìa khóa dự phòng của căn hộ để vào căn hộ để ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại căn hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản của Chủ sở hữu căn hộ tại căn hộ nói riêng và của cả tòa nhà nói chung.
- i) Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát gây ra cho nhân viên, khách hàng, khách mời hay bất kỳ bên thứ ba nào khác; tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong căn hộ.

- j) Tự trang trải các chi phí về thiết kế và bày trí căn hộ và chi phí lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (điện, điều hòa không khí, vệ sinh...) hay các vật liệu bên trong căn hộ sau khi được Công ty quản lý phê duyệt bằng văn bản.
- k) Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với đại diện của Chủ đầu tư, Công ty quản lý trong các hoạt động vì mục đích chung cho toà nhà và Nhà chung cư, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các 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.

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. Tại khu vực này, các quy định dưới đây phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc:
 - i. Chỉ có những xe ô tô con có thể để xe riêng do Công ty quản lý 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 Công ty quản lý;
 - ii. 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;
 - iii. 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) Đối với các xe ô tô con gửi tại chỗ để xe ô tô con thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư: Mức Phí trông giữ xe do Chủ đầu tư hoặc Công ty quản lý trông giữ quyết định trên cơ sở: Chủ sở hữu căn hộ/Người sử dụng nhà chung cư thỏa thuận với Chủ đầu tư hoặc Công ty quản lý, với điều kiện Chủ đầu tư đáp ứng được và Chủ sở hữu căn hộ/Người sử dụng nhà chung cư thống nhất mức phí và tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan
 - c) Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư được ưu tiên đăng ký quyền sử dụng để 01 chỗ để xe ô tô con thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư nhưng các loại xe ô tô đỗ vào

khu vực thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư sẽ không được cấp một ô, chỗ để xe thường xuyên, cố định (nghĩa là chỉ được sử dụng khi có xe và không được chiếm giữ độc quyền một vị trí cố định).

- d) Công ty quản lý 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;
- e) Không được sử dụng tầng hầm để xe làm nhà kho;
- f) Không được làm vệ sinh, lau chùi, 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 Công ty quản lý 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;
- 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 Công ty quản lý bất cứ chi phí nào mà Công ty quản lý phải chịu khi thực thi quyền di dời xe hoặc tài sản 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) Công ty quản lý phải thống nhất bằng văn bản với Ban quản lý trước 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 Công ty quản lý thì không được thực hiện bất kỳ hành vi nào trong tầng hầm để xe hoặc toà nhà mà có thể:
 - i. Làm tăng phí bảo hiểm đối với tầng hầm để xe và tài sản trong đó;

- ii. 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 Công ty quản lý về hỏa hoạn hoặc an toàn hỏa 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;
 - iii. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư sẽ thanh toán cho Công ty quản lý 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 (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) và Phí gửi xe
- a) Khu vực để xe cho xe đạp, xe máy, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh cho các Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư là thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư sẽ được Chủ đầu tư phân chia sau khi bàn bạc thống nhất với Ban quản lý (nên bỏ ạ). Mức phí trông giữ xe sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định, nhưng không quá mức quy định của TP Hà Nội cho phép. Phí thu được từ khoản này sẽ được hạch toán riêng và dùng để bù đắp vào chi phí quản lý vận hành nhà chung cư.
 - b) 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 Công ty quản lý và Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư trong việc trông giữ phương tiện tại tầng hầm của Nhà chung cư
- a) Công ty quản lý 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) Trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng theo quy định của Bộ Luật dân sự quy định: *"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"*. Trong trường hợp mưa bão, ngập lụt xảy ra có nguy cơ ngập lụt tầng hầm thì Công ty quản lý 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 Công ty quản lý 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 Công ty quản lý 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 Công ty quản lý trong trường hợp mưa bão, ngập lụt xảy ra có nguy cơ ngập lụt tầng hầm khi được Công ty quản lý 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. Quy định quản lý các gian hàng kinh doanh và khách thuê thương mại

1. Quy định về biển hiệu, âm thanh và chiếu sáng

a) Quy định về biển hiệu:

- Nội dung, hình thức biển hiệu phải tuân thủ đúng theo quy định về biển hiệu treo quy định thi công của Ban Quản lý tòa nhà.

b) Quy định về âm thanh:

- Gian hàng kinh doanh, khách thuê, khách sử dụng dịch vụ tại Khu thương mại không được mở nhạc lớn hoặc gây tiếng ồn làm ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của các khách thuê và Cư dân.

c) Quy định về chiếu sáng:

- Bên cạnh hệ thống chiếu sáng sẵn của tòa nhà, Khách thuê không được tự ý lắp đặt thêm hệ thống chiếu sáng... để chiếu sáng diện tích chung của tòa nhà khi không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Ban quản lý.

2. Quyền và nghĩa vụ của chủ Gian hàng kinh doanh, Khách thuê tham gia hoạt động kinh doanh tại Khu thương mại

a) Khách thuê kinh doanh và chủ gian hàng kinh doanh tại Khu thương mại được tôn trọng và bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình kinh doanh.

b) Khách thuê kinh doanh tại Khu thương mại có nghĩa vụ:

- Đăng ký kinh doanh và kinh doanh theo đúng nội dung đã đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Phải thỏa mãn đầy đủ các điều kiện mà pháp luật đã quy định đối với những ngành nghề, mặt hàng kinh doanh có điều kiện.

- Gửi thông báo bằng văn bản đến Ban Quản lý về việc tổ chức kinh doanh ít nhất 5 (lăm) ngày trước ngày bắt đầu kinh doanh.
 - Thanh toán đầy đủ và đúng hạn phí đỗ xe, phí vệ sinh (nếu có), phí quản lý vận hành ... theo quy định.
 - Không được tự ý sử dụng vỉa hè cho bất kỳ mục đích nào, trừ trường hợp có đăng ký sử dụng với Ban Quản trị, Ban Quản lý theo quy định được thông qua bởi Hội nghị nhà chung cư. Trong trường hợp được cho phép sử dụng, Khách thuê phải tuân thủ cách thức sắp xếp thiết bị, tài sản trên vỉa hè theo hướng dẫn của Ban quản lý. Không được tự ý sắp xếp, di chuyển ghế băng, thùng rác, cây xanh hoặc các thiết bị tiện ích công cộng khác của tòa nhà.
 - Tạo điều kiện thuận lợi cho các nhân viên có thẩm quyền của Ban quản lý, người của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành các hoạt động giám sát, kiểm tra theo quy định.
 - Sẵn sàng phối hợp và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho Ban quản lý hoặc đơn vị có trách nhiệm thực hiện việc định kỳ bảo trì căn nhà.
 - Trong trường hợp tổ chức sự kiện riêng của gian hàng, các chương trình khuyến mãi cần treo poster/banner bên ngoài gian hàng hoặc vỉa hè, cần thông báo trước cho Ban Quản lý và được Ban Quản lý đồng ý về nội dung, hình ảnh, kích thước, thời gian và vị trí trưng bày.
 - Không được bày bán/trao đổi hàng hóa ở các khu vực chung của tòa nhà.
 - Nhắc nhở khách hàng, khách sử dụng dịch vụ đỗ và gửi xe tại nơi quy định của tòa nhà và thanh toán phí đầy đủ cho đơn vị trông, giữ xe.
 - Khách thuê kinh doanh, người lao động trong Khu thương mại phải đảm bảo các yêu cầu, quy định về an toàn lao động, an toàn PCCC theo quy định.
 - Thông báo kịp thời các vấn đề phát sinh liên quan đến hoạt động kinh doanh cho Ban quản lý được biết để có phương án giải quyết tối ưu.
3. ***Quy định dịch vụ kinh doanh tại Khu thương mại***
- a) Các gian hàng kinh doanh dịch vụ ăn uống hoặc kinh doanh các loại lương thực/thực phẩm:

- Chỉ được phép hoạt động khi đã có đầy đủ các điều kiện về vệ sinh an toàn thực phẩm theo quy định của pháp luật hiện hành, phải có Giấy chứng nhận đủ điều kiện Vệ sinh an toàn thực phẩm (Được niêm yết công khai tại gian hàng), phải vệ sinh thường xuyên khu vực kinh doanh, đảm bảo tuân thủ quy trình bảo quản, chế biến cần thiết đối với từng loại thực phẩm, bảo đảm an toàn tuyệt đối cho sức khỏe người tiêu dùng.
- Đối với các gian hàng có phát sinh nước thải, rửa có dầu mỡ....không được xả thải trực tiếp vào hệ thống thoát nước của tòa nhà. Yêu cầu phải lắp đặt bể tách mỡ để ngăn mỡ, trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung của tòa nhà.
 - b) Không được kinh doanh tại Khu thương mại các hàng hoá, dịch vụ sau đây:
 - Hàng hoá, dịch vụ thuộc danh mục Nhà nước cấm kinh doanh hoặc hàng hoá, dịch vụ kinh doanh có điều kiện nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép kinh doanh.
 - Hàng lậu, hàng giả, hàng quá thời hạn sử dụng, hàng kém chất lượng; hàng nhiễm độc, nhiễm dịch bệnh hoặc hàng có chứa thành phần chất độc hại quá mức cho phép.
 - Các loại hàng hóa, dịch vụ không có trong đăng ký kinh doanh.
- 4. *Quyền và nghĩa vụ của khách đến giao dịch, mua bán, thăm quan:*
 - a) Đỗ xe đúng nơi quy định và theo hướng dẫn của từng cửa hàng trong Khu thương mại. Tự quản lý, bảo vệ các tài sản tư trang cá nhân..
 - b) Đảm bảo thực hiện đúng các quy định về an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường.

Điều 14. Một số quy định khác.

1. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư, trong mọi trường hợp, và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng nội quy này. Chủ sở hữu căn hộ phải đảm bảo rằng:
 - a) Người sử dụng nhà chung cư đều được biết về nội quy và trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, Người sử dụng nhà chung cư phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi điều khoản của nội quy này;
 - b) Người sử dụng nhà chung cư phải ký các cam kết vì các mục đích nói trên khi Ban quản lý yêu cầu.
2. Chủ sở hữu căn hộ, tự mình hoặc qua những Người sử dụng nhà chung cư, phải kịp thời khắc phục những vi phạm về nội quy. Các Chủ sở hữu căn hộ đã đồng ý hoàn toàn và vô điều kiện đối với các nội dung phù hợp với quy định của pháp luật trong

bản nội quy này. Vì vậy, tất cả các Chủ sở hữu căn hộ phải bảo đảm những Người sử dụng nhà chung cư và những người nhận quyền sở hữu căn hộ hợp pháp từ Chủ sở hữu căn hộ, thực hiện nghiêm túc nội quy này.

3. Việc quản lý và sử dụng khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư chưa được quy định trong nội quy này sẽ tuân theo các quy định do Chủ đầu tư ban hành tùy từng thời điểm và phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành, sẽ không áp dụng theo nội quy này trừ trường hợp trong nội quy này có quy định khác. Chủ đầu tư có trách nhiệm đảm bảo việc vận hành, kinh doanh tại khu vực sở hữu riêng của chủ đầu tư không ảnh hưởng đến sinh hoạt của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và chất lượng của Nhà chung cư.
5. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải thanh toán trước và đầy đủ Phí quản lý hàng tháng trong thời hạn thông báo của Công ty quản lý. Trong trường hợp có Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư vi phạm, Ban quản lý/Công ty quản lý có quyền:
 - a) Sau khi đã thông báo bằng văn bản trước cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư 03 (ba) ngày, Công ty quản lý có quyền ngừng cung cấp nước và Dịch vụ khác (nếu có) cho đến khi Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Công ty quản lý sẽ gửi thông báo đến cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư trước khi bắt đầu ngừng cung cấp các dịch vụ cơ bản và Dịch vụ quản lý cho căn hộ;
 - b) Thông báo cho tất cả các Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư thông tin chi tiết về những Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong Nội quy này) và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong phạm vi Nhà chung cư. Ngay sau khi Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư khắc phục vi phạm nghĩa vụ thanh toán trên, Công ty quản lý sẽ dỡ toàn bộ các thông tin này;

Điều 15: Xử lý các hành vi vi phạm

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 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 bồi hoàn với các mức như sau:

- 1.1. Công khai thông tin căn hộ, lỗi vi phạm kèm hình ảnh lên bảng tin định kỳ hàng tháng
 - 1.1 Bồi hoàn 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đối với các hành vi vi phạm lần 01 tại các Khoản từ 1 đến 14;

1.2 Bồi hoàn 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) đối với các hành vi vi phạm lần 02 tại các Khoản từ 1 đến 14;

1.3 Bồi hoàn 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) đối với các hành vi vi phạm lần 02 tại các Khoản từ 1 đến 14;

Toàn bộ số tiền này sẽ sung vào Quỹ hoạt động của Nhà chung cư phục vụ các sự kiện: Tết trung thu; Tết thiếu nhi; 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 cho các hoạt động liên quan đến Nhà chung cư Ecohome 3.

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

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 bồi hoàn thì Công ty quản lý có quyền tạm dừng cung cấp nước 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 bồi hoàn.

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 16: Điều khoản thi hành

5. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Các chủ sở hữu và cư dân cam kết cũng thực hiện đúng Nội quy này.

6. 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.

7. 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. Giải Quyết Tranh Chấp

a) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Nhà chung cư do toà án có thẩm quyền giải quyết.

BẢN DỰ THẢO LẦN 1

- b) Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà chung cư được giải quyết bằng phương thức hoà giải, thương lượng. Ban quản lý có trách nhiệm làm trung gian hoà giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng con đường hoà giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra toà án có thẩm quyền.
5. Chủ đầu tư và Công ty quản lý 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.
6. Công ty quản lý có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 12 Quy chế này và lập báo cáo gửi Ban quản trị hàng tháng.
7. 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.

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.

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 THỦ ĐÔ



TRƯỞNG BAN

Nguyễn Duy Dương