

## **PHỤ LỤC 3**

### **NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

#### **TẠI DỰ ÁN TRĂNG AN-COMPLEX**

#### **Điều 1. Mục đích của việc ban hành Nội quy**

Nội quy quản lý sử dụng chung cư được xây dựng nhằm các mục đích sau:

- Tăng cường việc bảo vệ các lợi ích và sự an toàn cho Chủ căn hộ và Cư dân khác.
- Nâng cao chất lượng cuộc sống của Chủ Căn hộ và Cư dân khác.
- Duy trì và đảm bảo an ninh, vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan và nếp sống văn minh đô thị của Dự án .

#### **Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

Nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà chung cư dự án Trăng An Complex và được áp dụng bắt buộc đối với tất cả các chủ sở hữu Căn hộ, người sử dụng Căn hộ, các tổ chức/cá nhân khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà chung cư này.

#### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong Nội quy này, các thuật ngữ và từ ngữ viết hoa sẽ có nghĩa như đã giải thích tại Điều 1 của Hợp đồng mua bán căn hộ.

Bổ sung thêm các thuật ngữ và từ ngữ như sau:

- 3.1 “**Cư dân khác**” có nghĩa là bất kỳ tổ chức và/hoặc cá nhân nào khác ngoài Chủ Căn hộ sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn, bao gồm: 1) Những thành viên trong gia đình hoặc người giúp việc của Chủ Căn hộ; 2) Tổ chức và/hoặc cá nhân được Chủ Căn hộ cho phép sử dụng Căn hộ; 3) Tổ chức và/hoặc cá nhân thuê hoặc thuê lại Căn hộ của Chủ Căn hộ; 4) Khách của Chủ Căn hộ/Bên thuê hoặc Bên thuê lại Căn hộ;
- 3.2 “**Người đại diện**” có nghĩa là Chủ Căn hộ hoặc người đại diện theo uỷ quyền của Chủ Căn hộ có quyền tham dự các cuộc họp, ứng cử hoặc bỏ phiếu bầu các thành viên Ban quản trị, mỗi Căn hộ chỉ được cử một Người đại diện.

#### **Điều 4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư**

- 4.1 Lựa chọn và ký Hợp đồng với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư (kể cả Đơn vị trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa Nhà chung cư này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập.
- 4.2 Thu Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư Trăng An Complex theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; thực hiện quản lý Kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành.
- 4.3 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định nếu Chủ đầu tư đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác.
- 4.4 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Căn hộ cho Bên Mua khi nhận bàn giao Căn hộ.
- 4.5 Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng Nhà chung cư đối với Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư cho Ban quản trị Nhà chung cư khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập theo quy định của pháp luật hủ trị tổ chức Hội nghị chung cư lần đầu và cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;

4.6 Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, Chủ đầu tư có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác nếu Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng này từ Bên mua vi phạm Điều 23 Quy chế quản lý nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 và Điều 17 Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư này sau khi Chủ đầu tư đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua ít nhất 03 ngày làm việc.

Formatted: Font: Bold

## **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Căn hộ và Cư dân khác sử dụng Căn hộ**

### 5.1 Quyền và nghĩa vụ của Chủ Căn hộ:

- a. Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn Căn hộ đã mua theo Hợp đồng mua bán căn hộ.
- b. Được quyền sử dụng diện tích thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.
- c. Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà chung cư.
- d. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị chung cư.
- e. Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với Phần sở hữu riêng của Bên Mua.
- f. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí quản lý hàng tháng và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của Hợp đồng mua bán và Nội quy.
- g. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.
- h. Chấp hành Nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng Nhà chung cư; 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.
- i. Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật.
- j. Thông báo các quy định nêu tại Nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn hộ của mình.
- k. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư, Căn hộ khác hoặc Phần sở hữu riêng của Bên Bán bị hư hỏng do mình gây ra.

### 5.2 Quyền và nghĩa vụ của Cư dân khác sử dụng Căn hộ:

- a. Được sử dụng hợp pháp Phần sở hữu riêng của Bên Mua khi được sự đồng ý của Chủ Căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.
- b. Yêu cầu Chủ 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 chung cư khi được Chủ Căn hộ ủy quyền làm người đại diện và phải đóng góp Phí quản lý hàng tháng và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của Nội quy (khi có thỏa thuận với Chủ Căn hộ).
- d. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị chung cư;
- e. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các Điểm g, h, i, j, k của Khoản 5.1 Điều này.

## **Điều 6. Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư**

6.1 Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư được ký kết Hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Nhà chung cư và giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp đồng đã ký.

### 6.2 Trách nhiệm của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư:

- a. Thực hiện cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư theo hợp đồng đã ký, đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định. Thực hiện việc quản lý vận hành Nhà chung cư, bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc

Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường.

- b. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Nhà chung cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Mua vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Nhà chung cư.
- c. Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Nhà chung cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà chung cư.
- d. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Nhà chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà chung cư bị hư hỏng đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động được bình thường.
- e. Thu Phí quản lý hàng tháng theo quy định khi được Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị ủy quyền.
- f. Phối hợp với Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý hàng tháng hoặc vi phạm Điều 23 Quy chế quản lý nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 và Điều 17 Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này (Phụ lục số 03) mà không khắc phục sau khi Bên Bán đã thông báo bằng văn bản cho Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư ít nhất 03 ngày làm việc
- g. Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà chung cư với Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị và phối hợp với Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng Nhà chung cư về việc cung cấp dịch vụ cho Nhà chung cư.
- h. Phối hợp với Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Nhà chung cư.

#### **ĐIỀU 7. Ban quản trị**

- 7.1 Ban quản trị có nghĩa là một tổ chức do Hội nghị chung cư bầu ra đại diện cho Chủ đầu tư và các Chủ Căn hộ để xử lý các vấn đề chung của Nhà chung cư.
- 7.2 Trong thời gian Ban quản trị chưa được thành lập, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các quyền hạn và nhiệm vụ của Ban quản trị. Các thành viên và nguyên tắc hoạt động của Ban quản trị lâm thời này sẽ do Chủ đầu tư quyết định tùy từng thời điểm. Các quyết định hợp pháp của Ban quản trị lâm thời sẽ có giá trị ràng buộc chủ sở hữu các Căn hộ và Cư dân khác.
- 7.3 Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị:
  - a. Chủ trì Hội nghị chung cư, báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng Tòa nhà trong thời gian giữa hai kỳ hội nghị.
  - b. Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Chủ Căn hộ và Cư dân khác trong việc sử dụng Nhà chung cư; kiểm tra đôn đốc người sử dụng Nhà chung cư thực hiện đúng Nội quy này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng Nhà chung cư; tạo điều kiện để Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư quản lý vận hành Nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ.
  - c. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng Nhà chung cư để phản ánh với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết.
  - d. Theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì Nhà chung cư; nghiệm thu, thanh toán với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, doanh nghiệp bảo trì.
  - e. Ủy quyền cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư thu Phí quản lý hàng tháng.
  - f. Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì do Đơn vị quản lý vận

hành Nhà chung cư, doanh nghiệp bảo trì thực hiện và báo cáo với Hội nghị chung cư.

- g. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Nhà chung cư được giao quản lý.
  - h. Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có chức năng về hoạt động xây dựng phù hợp với nội dung công việc bảo trì (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị Nhà chung cư); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì Nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký kết; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với Đơn vị quản lý vận hành, bảo trì tòa Nhà chung cư;
  - i. Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của Chủ Căn hộ làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
  - j. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị chung cư giao.
  - k. Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị.
  - l. Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị.
  - m. Không được tiến hành bất kỳ hành vi nào làm ảnh hưởng tới các hoạt động kinh doanh của Chủ đầu tư ở **phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.**
- 7.4 Ban quản trị hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số. Số thành viên Ban quản trị sẽ do Hội nghị chung cư quyết định. Ban quản trị sẽ bầu một thành viên làm Trưởng ban. Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ cử người tham gia ít nhất là một vị trí Phó Trưởng ban.
- 7.5 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày UBND cấp quận ký quyết định công nhận.
- 7.6 Trong vòng 15 ngày kể từ khi hội nghị chung cư bầu Ban quản trị, Ban quản trị có trách nhiệm đăng ký với UBND cấp quận để được công nhận.

#### **Điều 8. Hội nghị chung cư**

- 8.1 Hội nghị chung cư là hội nghị có sự tham gia của Chủ đầu tư, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và các Chủ Căn hộ. Chủ Căn hộ có thể ủy quyền cho người đại diện dự Hội nghị chung cư. Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư thì số lượng tham dự phải có số lượng trên 50% tổng số chủ sở hữu và người sử dụng Nhà chung cư..
- 8.2 Hội nghị chung cư được tổ chức mỗi năm 01 lần, trong trường hợp cần thiết có thể tổ chức hội nghị bất thường khi có trên 50% tổng số Người đại diện đề nghị bằng văn bản (có ký tên xác nhận) hoặc khi Ban quản trị đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của 30% Người đại diện.
- 8.3 Trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày Căn hộ được bàn giao đưa vào sử dụng và nếu có 50% Căn hộ được bán trở lên thì Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức Hội nghị chung cư lần đầu.
- 8.4 Hội nghị chung cư là cơ quan có quyền cao nhất trong việc quản lý sử dụng Nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở và quy chế này và được quyết định các vấn đề như sau:
- a. Đề cử, bầu và bầu bổ sung, bãi miễn thành viên Ban quản trị;
  - b. Thông qua mức phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị.
  - c. Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Nội quy này và quy chế hoạt động của Ban quản trị;

- d. Thông qua việc lựa chọn Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, doanh nghiệp bảo trì Tòa nhà;
  - e. Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, bảo trì và báo cáo tài chính của các đơn vị được giao thực hiện;
- 8.5 Nếu pháp luật cho phép, Hội nghị chung cư có thể ủy quyền cho Ban quản trị lấy ý kiến bằng văn bản.
- 8.6 Mọi quyết định của hội nghị chung cư phải đảm bảo nguyên tắc theo đa số thông qua hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu và được xác lập bằng văn bản.
- 8.7 Mỗi người đại diện cho một Căn hộ dự hội nghị chung cư sẽ có một phiếu biểu quyết.

## **Điều 9. Bảo trì Tòa nhà**

### **9.1 Nguyên tắc bảo trì Nhà chung cư**

- a. Chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì đối với phần sở hữu riêng của mình. Trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu muốn thực hiện việc bảo trì phần sở hữu riêng thì phải được chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản. Chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp đầy đủ khoản kinh phí về bảo trì phần sở hữu chung theo quy định.
- b. Việc bảo trì đối với phần sở hữu chung, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung do Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quy chế Quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định 08/QĐ-BXD thực hiện và phải tuân thủ các chỉ dẫn của nhà thiết kế, chế tạo, quy trình, quy phạm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.
- c. Việc bảo trì Nhà chung cư phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường, cảnh quan, kiến trúc của Nhà chung cư.

### **9.2. Bảo trì Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư:**

- a. Quỹ bảo trì được tạo thành từ nguồn Kinh phí bảo trì do các Căn hộ đóng góp và chi thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư không đủ để chi trả theo nhu cầu. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng Căn hộ. Khoản kinh phí nêu trên chỉ dùng trong việc bảo trì Nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà chung cư và các mục đích khác.
- b. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập tài khoản tiền gửi cho Nhà chung cư tại ngân hàng thương mại với lãi suất không thấp hơn lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng và bàn giao tài khoản đó cho Ban quản trị khi Ban quản trị được bầu ra. Ban quản trị quản lý tài khoản kinh phí bảo trì với hình thức đồng chủ tài khoản (gồm Trưởng Ban quản trị và một thành viên do Ban quản trị cử ra) để quản lý và sử dụng khoản kinh phí này theo quy định của pháp luật về tài chính.
- c. Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ do gửi tiền tại ngân hàng phải được bổ sung vào kinh phí bảo trì.
- d. Việc nghiệm thu, thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng bảo trì được thực hiện theo các quy định của pháp luật về xây dựng và hợp đồng dân sự.

Đơn vị quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư phải lập sổ theo dõi thu chi đối với kinh phí bảo trì và phối hợp thực hiện kiểm tra việc quyết toán và quản lý thu chi theo quy định pháp luật về tài chính; công khai các khoản thu, chi kinh phí thực hiện việc bảo trì Nhà chung cư với người sử dụng Nhà chung cư tại Hội nghị Nhà chung cư hàng năm

### **9.3. Bảo trì Phần sở hữu riêng của Bên Bán: Việc bảo trì Phần sở hữu riêng của Bên Bán sẽ do Bên Bán tự thực hiện các hoạt động bảo trì bằng kinh phí bảo trì của mình. Chủ đầu tư tự quản lý phần**

kinh phí bảo trì cho các phần diện tích này.

9.4. Bảo trì Căn hộ: Chủ Căn hộ thực hiện và chịu toàn bộ chi phí cho việc bảo trì và sửa chữa trong phạm vi Căn hộ của mình để không làm ảnh hưởng đến Tòa nhà và các Căn hộ khác.

**Điều 10. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp**

10.1 Hàng tháng, Bên Mua phải thanh toán cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư một khoản phí đối với việc sử dụng các dịch vụ quản lý vận hành chung cho Nhà chung cư.

10.2 Phí quản lý hàng tháng được thu không mang tính kinh doanh, bao gồm những khoản sau:

- a. Thanh toán tiền điện và tiền nước công cộng (tiền điện và nước phục vụ cho khu vực Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư như tiền điện chạy thang máy, tiền điện chiếu sáng, tiền điện chạy máy phát điện dự phòng, tiền điện cho máy bơm chung của Tòa nhà ...v.v);
- b. Thanh toán chi phí quản lý chung cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư;
- c. Thanh toán dịch vụ vệ sinh chung cho toàn bộ Tòa nhà bao gồm chi phí vệ sinh duy trì hàng ngày cho Tòa nhà và chi phí vệ sinh làm sạch định kỳ cho Tòa nhà;
- d. Thanh toán dịch vụ chăm sóc cây xanh và hạ tầng kỹ thuật xung quanh Tòa nhà;
- e. Thanh toán dịch vụ bảo vệ an ninh chung cho toàn bộ Tòa nhà;
- f. Thanh toán tiền lương và các chi phí hành chính cho Ban quản trị;
- g. Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng (nếu đủ kinh phí) (Chủ Căn hộ tự mua bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Phần sở hữu riêng của Bên Mua);
- h. Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy;
- i. Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính;
- j. Phí trả các nhà thầu cung cấp dịch vụ;
- k. Các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

10.3 Chủ Căn hộ, Cư dân khác phải thanh toán trước và đầy đủ cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư Phí quản lý hàng tháng trong vòng năm (05) ngày đầu tiên của mỗi Quý hoặc theo thông báo của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư. Trong trường hợp có vi phạm, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền:

- a. Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) áp dụng cho khách hàng cá nhân và công bố tại thời điểm đến hạn thanh toán;

b. Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước nếu Bên Mua hoặc bên mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng này từ Bên mua hoặc người sử dụng Căn hộ ) vi phạm Điều 23 Quy chế quản lý nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 và Điều 17 Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này (Phụ lục số 03) sau khi Bên Bán đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua ít nhất 03 ngày làm việc

c.

10.4 Trường hợp đã nhận bàn giao nhưng Chủ Căn hộ, Cư dân khác chưa (hoặc không) sử dụng Căn hộ thì vẫn phải nộp Phí quản lý hàng tháng theo quy định của Nội quy này.

10.5 Chủ Căn hộ đồng ý rằng Phí quản lý hàng tháng cho năm hoạt động đầu tiên kể từ ngày bàn giao sẽ do Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc Chủ đầu tư quy định trên cơ sở hợp lý, đảm bảo đủ cho hoạt động quản lý vận hành Nhà chung cư và phù hợp với mặt bằng chung về mức phí và không vượt quá mức quy định của cơ quan có thẩm quyền. Mức thu Phí quản

lý hàng tháng không bao gồm phần hỗ trợ từ việc kinh doanh các diện tích thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có).

- 10.6 Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý tuy nhiên không vượt quá mức trần giá dịch vụ theo quy định của Nhà nước và được thông qua bởi Hội nghị Nhà chung cư hoặc Ban quản trị nếu được Hội nghị Nhà chung cư ủy quyền.

#### **Điều 11. Dịch vụ gia tăng**

- 11.1 Trong Tòa nhà, Chủ đầu tư hoặc người ủy quyền của Chủ đầu tư sẽ tiến hành cung cấp, kinh doanh các dịch vụ có thu phí như: dịch vụ trông giữ xe, dịch vụ luyện tập thể thao ở các phòng chức năng ... v.v. Việc thu phí chỉ thực hiện khi Cư dân có nhu cầu sử dụng thực tế.
- 11.2 Chủ Căn hộ và Cư dân khác được ưu tiên sử dụng dịch vụ nêu trên của Chủ đầu tư hoặc người ủy quyền của Chủ đầu tư và được hưởng ưu đãi do Chủ đầu tư hoặc người ủy quyền của Chủ đầu tư quyết định tùy từng thời điểm.
- 11.3 Chủ Căn hộ, Cư dân khác bảo đảm sẽ tuân thủ các Nội quy, quy chế sử dụng các dịch vụ này do Chủ đầu tư hoặc người ủy quyền của Chủ đầu tư ban hành.

#### **Điều 12. Phần sở hữu riêng của Bên Bán**

Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm các diện tích và tiện ích sau:

- (i) Toàn bộ tòa nhà Hỗn hợp 14 tầng thuộc Dự án;
  - (ii) Tầng 1, tầng 2, tầng kỹ thuật của Tòa nhà CT1 (Trường An), CT2 (Trường Thành).
  - (iii) Toàn bộ tầng hầm 1 của Dự án, khu vực chức năng đỗ xe trên mặt đất phục vụ cho Khu thương mại tòa nhà Trường Thành (CT2)
- 12.1 Phần sở hữu riêng của Bên Bán thuộc quyền sở hữu hợp pháp và duy nhất của Bên Bán mà không phân bổ giá trị vào giá bán các Căn hộ.

#### **Điều 13. Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư**

Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư gồm khung, cột và tường chịu lực, tường bao quanh, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, hành lang, sân thượng.

(ii) Cầu thang bộ, thang máy, thang thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, chỗ để ô tô, chỗ để xe máy, xe đạp, xe cho người tàn tật (Trừ các hạng mục tương tự phục vụ cho phần sở hữu riêng của Bên Bán đã được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền); Các công trình kỹ thuật khác được xác định thuộc phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật.

(iii) Phần diện tích khác không phải là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này.

#### **Điều 14. Sử dụng Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư**

- 14.1 Mọi Chủ Căn hộ, Cư dân khác đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư và chỉ được sử dụng đúng công năng và thời gian quy định.
- 14.2 Chủ Căn hộ, Cư dân khác không được sử dụng khu vực thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư để làm khu vực riêng của mình.
- 14.3 Chủ Căn hộ, Cư dân khác không được thực hiện bất kỳ hành vi phá hoại nào trong Tòa nhà. Bất cứ ai bị phát hiện sẽ được thông báo cho cơ quan công an xử lý theo quy định của pháp luật.
- 14.4 Chủ đầu tư, Chủ Căn hộ, Cư dân khác không được: lắp đặt, duy trì bất kỳ kết cấu, vật cản,

công trình nào, viết, vẽ, sơn, khắc, đóng đinh hoặc dán bất kỳ giấy tờ, tờ rơi quảng cáo hoặc các vật khác có tính chất tương tự lên tường, cầu thang và các khu vực khác thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư. Chủ Căn hộ, Cư dân khác không được gây hư hại, không được di dời một bộ phận nào đó thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư hoặc làm ảnh hưởng đến bất kỳ kết cấu nào tạo thành bộ phận của Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư mà không có sự chấp thuận bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

- 14.5 Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền phá hủy, di dời các kết cấu, vật cản hoặc công trình trái phép nếu Chủ Căn hộ và Cư dân khác vi phạm không phá hủy trong vòng ba (03) ngày kể từ ngày Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư đưa ra thông báo bằng văn bản yêu cầu Chủ Căn hộ và Cư dân khác đó phải hủy, di dời kết cấu, vật cản hoặc công trình đó. Mọi chi phí thực tế phát sinh từ hệ quả của việc phá hủy hoặc di dời đó sẽ do Chủ Căn hộ và Cư dân khác vi phạm chịu.

### **Điều 15. Thay đổi, sửa chữa hay lắp đặt thêm**

#### **15.1 Thay đổi, xây, lắp đặt hoặc nâng cấp**

- a. Trong quá trình sử dụng Căn hộ, Chủ Căn hộ và Cư dân khác không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu bên trong Căn hộ so với thời điểm bàn giao Căn hộ (bao gồm các việc xây tường ngăn lên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị, hệ thống kỹ thuật gắn với Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư của Tòa nhà ...v.v); không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Căn hộ; không được coi nới thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Tòa nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn hộ. Mọi việc sửa chữa của Chủ Căn hộ trong trường hợp này đều phải có sự đồng ý bằng văn bản của Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và phải tuyệt đối tuân thủ Nội quy.

Trong trường hợp Chủ Căn hộ muốn sửa chữa nhỏ bên trong Căn hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của Căn hộ), Chủ Căn hộ phải có thông báo (kèm theo kế hoạch sửa chữa) cho Bên Bán và Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư ít nhất là năm (05) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa.

- b. Khi thực hiện việc sửa chữa này, Chủ Căn hộ có nghĩa vụ phải:
- Ngoài chấp thuận của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư (nếu cần thiết), phải xin chấp thuận hoặc giấy phép cần thiết từ các cơ quan có thẩm quyền trước khi bắt đầu việc sửa chữa (nếu pháp luật quy định).
  - Tuân thủ Nội quy này và mọi quy định điều chỉnh việc thực hiện việc sửa chữa do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định vào từng thời điểm và hướng dẫn của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
  - Đảm bảo việc sửa chữa sẽ được thực hiện một cách an toàn, không gây ra bất kỳ sự thiệt hại hoặc gây ảnh hưởng đối với các Chủ Căn hộ và Cư dân khác hoặc những người sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư khác.
  - Bồi thường thiệt hại xảy ra cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và/hoặc Chủ đầu tư hoặc bất kỳ bên thứ ba nào bị ảnh hưởng trong quá trình thực hiện sửa chữa.

#### **15.2 Thay đổi đối với Lô gia, Ban công, Cửa sổ và Cửa ra vào chính**

- a. Chủ Căn hộ, Cư dân khác không được thay đổi lô gia, ban công, cửa sổ và cửa ra vào chính đặt ở mặt ngoài của Căn hộ nếu không có chấp thuận bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
- b. Chủ Căn hộ, Cư dân khác sẽ không lắp đặt, xây dựng, duy trì hoặc cho lắp đặt, xây dựng thêm trong khu vực Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư;
- c. Chủ Căn hộ, Cư dân khác sẽ không lắp đặt, xây dựng, duy trì hoặc xây dựng thêm lưới sắt,



lồng sắt (kiên cố hoặc bán kiên cố) bao quanh ban công của Căn hộ mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

### 15.3 Mặt ngoài của Căn hộ

Chủ Căn hộ, Cư dân khác sẽ không:

- a. Đặt bất kỳ thông báo, bảng quảng cáo, pano, áp phích dưới mọi hình thức trong khu vực thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư hoặc mặt ngoài Căn hộ đó mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
- b. Lắp đặt ăngten, thiết bị thu phát sóng nằm ngoài Căn hộ, trên mái, ban công hoặc mặt ngoài của Căn hộ mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
- c. Viết, vẽ, sơn hoặc sử dụng vật liệu màu sắc có thể làm ảnh hưởng đến mặt ngoài Căn hộ và Tòa nhà mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

## Điều 16. Quy định chung

### 16.1 Nơi để xe

- a. Nơi để xe là phần diện tích do Bên Bán quy định làm chỗ để xe cho các Chủ Căn hộ phù hợp với quy định trong Hợp đồng. Tại các vị trí để xe đó, các Chủ Căn hộ được để các loại xe ô tô, xe máy, xe đạp, xe cho người tàn tật và trả phí trông giữ xe hàng tháng cho Bên Bán. Phí trông giữ xe sẽ do Bên Bán quy định vào từng thời điểm và phù hợp với quy định của chính quyền địa phương.
- b. Đối với trường hợp Bên Bán cung cấp các dịch vụ tốt hơn để đảm bảo an toàn cho tài sản (các loại xe) của các Căn hộ như hệ thống cảnh báo, camera giám sát, bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm ngập nước... thì Bên Mua sẽ phải trả thêm phần phí phụ trội ngoài mức phí trông giữ xe do địa phương quy định trên cơ sở có sự thỏa thuận và thống nhất với Bên Mua trước khi cung cấp các dịch vụ này.
- c. Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư được Chủ đầu tư ủy quyền quản lý hoạt động của nơi để xe.
- d. Chỉ có những xe có mua thẻ để xe do Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư cấp mới được phép để xe tại khu vực để xe trong tầng hầm. Việc cấp thẻ để xe sẽ được Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư cấp theo nguyên tắc đăng ký trước cấp trước hoặc do Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư quy định tại mỗi thời điểm nhưng phải đảm bảo số chỗ để xe tối thiểu cho Cư dân theo quy định trong Hợp Đồng và thiết kế đã được phê duyệt. Trong trường hợp chuyển quyền sở hữu hoặc cho thuê Căn hộ thì thẻ gửi xe sẽ phải trả lại Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để cấp cho người khác.
- e. Mọi Chủ Căn hộ, Cư dân khác đều phải đỗ hoặc để xe của mình tại khu vực đỗ xe theo quy định tại Hợp đồng và do Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư bố trí, sắp xếp..
- f. Chủ Căn hộ, Cư dân khác sẽ không được đỗ hoặc để xe của mình ở khu vực đường nội bộ bao quanh dự án, sân vườn, khu vực đỗ xe của khu dịch vụ thương mại trừ khi được sự chấp thuận của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư
- g. Đối với xe để tại khu vực thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư hoặc tại khu vực mà Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư không quy định cho đỗ xe, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ có quyền:
  - Khóa chiếc xe đó;
  - Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có toàn quyền di chuyển chiếc xe đó vào khu vực đỗ xe sau khi đã thông báo cho chủ xe trước ... nhưng không tự giác di chuyển. Mọi chi

phí phát sinh cho việc di chuyển đó (nếu có) sẽ do chủ sở hữu của xe đó gánh chịu.

- Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ không chịu trách nhiệm về bất cứ thiệt hại, mất mát, hư hại nào gây ra cho xe trong khi giữ, trả hoặc di chuyển xe, trừ trường hợp do lỗi của Doanh nghiệp quản lý.

- h. Xe phải chạy đúng tốc độ quy định khi đi vào khu đỗ xe.
- i. Chủ Căn hộ, Cư dân khác phải tuân thủ mọi quy định do Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư quy định trong khu đỗ xe, khu vực đường nội bộ bao quanh dự án, khu sân vườn
- j. Chủ Căn hộ và Cư dân khác phải tự chịu trách nhiệm nếu tự ý để xe trong khu vực để xe mà không có thẻ để xe.

#### 16.2 Phòng sinh hoạt cộng đồng

- a. Phòng sinh hoạt cộng đồng nằm trong Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư sinh sống tại các Tòa nhà.
- b. Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư được Chủ đầu tư ủy quyền quản lý hoạt động của Phòng sinh hoạt cộng đồng cho đến khi Ban quản trị được thành lập.

#### 16.3 Sử dụng Thang máy

- a. Mọi Chủ Căn hộ, Cư dân khác đều phải có ý thức trách nhiệm giữ gìn và sử dụng thang máy theo đúng quy định và hướng dẫn vận hành.
- b. Thang máy không được sử dụng để vận chuyển những vật có trọng lượng vượt quá công suất thiết kế của thang máy.
- c. Thang máy không được sử dụng để vận chuyển những vật dễ cháy, nổ, có mùi hôi thối trừ khi có sự cho phép và hướng dẫn đặc biệt của nhân viên quản lý có thẩm quyền.
- d. Không được ăn, uống, gây bẩn và hút thuốc trong thang máy.
- e. Nghiêm cấm mọi hành vi phá hoại hoặc thái độ gây ảnh hưởng đối với những người sử dụng thang máy khác.

#### 16.4 Sử dụng Bảng Thông báo

- a. Bảng Thông báo sẽ do Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sử dụng để thông báo các vấn đề liên quan đến Tòa nhà cho các Chủ Căn hộ và Cư dân khác.
- b. Ngoài ra, khi được Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư đồng ý trước bằng văn bản, Chủ Căn hộ và Cư dân khác có thể sử dụng Bảng Thông báo để thông báo với điều kiện:
  - Chủ Căn hộ, Cư dân khác phải nộp cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư một bản sao nội dung thông báo sẽ được đặt trên Bảng Thông báo;
  - Cư dân sẽ thanh toán phí hành chính (nếu có) cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để đưa thông báo lên Bảng Thông báo.
  - Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ được quyền bỏ mọi thông báo trái phép trên Bảng Thông báo mà không cần thông báo trước.

#### 16.5 Sử dụng hệ thống loa truyền thanh nội bộ

- a. Hệ thống loa truyền thanh nội bộ của Tòa nhà do Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư quản lý và sử dụng để thông báo các vấn đề liên quan đến Tòa nhà cho các Chủ Căn hộ, Cư dân khác.
- b. Trong trường hợp Chủ Căn hộ, Cư dân khác có nhu cầu thông báo các thông tin lên hệ thống loa truyền thanh nội bộ, Chủ Căn hộ và Cư dân khác phải đăng ký nội dung thông tin đến Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư. Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền không phát các nội dung thông tin không phù hợp với quy định của Đơn vị quản lý vận hành Nhà

chung cư.

#### 16.6 Trẻ em chơi ở khu vực Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư

- a. Chủ Căn hộ, Cư dân khác sẽ chịu trách nhiệm bảo đảm rằng con em mình khi chơi ở khu vực thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư sẽ không:
  - Gây bất kỳ thiệt hại nào cho Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư;
  - Gây ồn ào, gây ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của các Căn hộ khác.
- b. Nghiêm cấm các trò chơi như trượt patanh, đạp xe và các hành vi tương tự ở hành lang, cầu thang trong Tòa nhà và trong khu vực để xe mà có thể gây nguy hiểm hoặc gây ồn ào ảnh hưởng đến các Chủ Căn hộ khác, Cư dân khác.

#### 16.7 Phơi quần áo

Trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, Chủ Căn hộ, Cư dân khác sẽ không được phơi bất kỳ quần áo, vải vóc hoặc các vật khác thuộc khu vực Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư và Căn hộ mà có thể nhìn thấy từ bên ngoài Tòa nhà trừ những khu vực đã được quy định cho mục đích này.

#### 16.8 Xả rác thải

Đối với hệ thống ống, máng thải rác trong Tòa nhà, Chủ Căn hộ và Cư dân khác sẽ:

- a. Không được thải bất kỳ những vật có kích thước lớn có thể gây tắc, hư hỏng đối với hệ thống ống, máng thải rác như cành cây, hộp xốp, bia cứng ...v.v;
- b. Không được thải những vật đang cháy vào hệ thống ống, máng thải rác;
- c. Không được đổ nước, chất thải xây dựng như gạch, vữa, cát ...v.v vào hệ thống ống, máng thải rác;
- d. Rác thải trước khi đổ vào hệ thống ống, máng thải rác phải được phân loại và đựng trong túi buộc kín miệng;
- e. Giữ gìn vệ sinh hệ thống ống, máng thải rác để tránh côn trùng.

#### 16.9 Vật nuôi trong nhà

- a. Chủ Căn hộ, Cư dân khác sẽ không được nuôi động vật trong Căn hộ của mình hoặc các khu vực thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư nếu làm ảnh hưởng đến các chủ Căn hộ và Cư dân khác của các Căn hộ khác.
- b. Chỉ khi những con vật nuôi làm cảnh trong nhà như chó, mèo, cá ... mới được nuôi trong Căn hộ và dưới sự đồng ý của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư. Không được phép nuôi trong Căn hộ các loại gia súc, gia cầm như trâu, bò, gà, lợn, vịt ... hoặc các con vật khác tương tự hoặc thú dữ, động vật gây nguy hiểm.
- c. Không được phép thả những động vật nuôi làm cảnh tại khu vực Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư trừ khi có dây buộc, rọ mõm và có sự kiểm soát của Chủ Căn hộ, Cư dân khác.
- d. Chủ vật nuôi sẽ chịu trách nhiệm về mọi chi phí cho việc dọn vệ sinh và sửa chữa Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư bị làm bẩn hoặc gây thiệt hại bởi vật nuôi của mình.

#### 16.10 Sử dụng Căn hộ

- a. Chủ Căn hộ, Cư dân khác sẽ chỉ sử dụng Căn hộ của mình làm nơi ở và sẽ không sử dụng hoặc cho phép sử dụng Căn hộ vào các mục đích khác gây thiệt hại hoặc gây nguy hiểm cho Chủ Căn hộ và Cư dân khác khác hoặc bất kỳ người nào được phép sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.
- b. Chủ Căn hộ và/hoặc Cư dân khác không sử dụng Căn hộ của mình dưới hình thức và cách thức gây thiệt hại hoặc gây ra sự bất tiện, ảnh hưởng xấu cho các Chủ Căn hộ và Cư dân khác

khác hoặc bất kỳ người nào được phép sử dụng hợp pháp Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư. Vì mục đích như vậy, Chủ Căn hộ và Cư dân khác sẽ thực hiện các nghĩa vụ sau đây:

- Không để gas, khói, chất lỏng hoặc các chất khác rò rỉ hoặc thoát ra từ Căn hộ của mình gây thiệt hại cho người hoặc tài sản ngoài Căn hộ của mình.
- Đảm bảo rằng không đặt chậu cây hoặc các vật khác trên tường chắn, cửa sổ hoặc ban công nơi chúng có thể bị rơi gây thiệt hại cho người hoặc tài sản bên dưới.
- Đảm bảo rằng khách của mình sẽ không gây ồn ào làm ảnh hưởng đến trật tự trị an của Tòa nhà hoặc làm phiền hà đến các Chủ Căn hộ và Cư dân khác khác. Trong trường hợp khách đến Căn hộ sau 22h hàng ngày, Chủ Căn hộ và Cư dân khác sẽ phải đăng ký với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và xuống tầng 1 đón khách lên Căn hộ.
- Đảm bảo rằng động cơ ô tô, xe máy của mình được tắt trong khi chờ người trong Tòa nhà và không làm phiền hà đến các Cư dân khác trong Tòa nhà.
- Trong trường hợp Chủ Căn hộ, Cư dân khác đi vắng dài ngày và không có người ở trong Căn hộ trong thời gian đó, Chủ Căn hộ và Cư dân khác phải tắt các thiết bị điện, khóa van nước, khóa van gas trong Căn hộ.
- Đăng ký số điện thoại liên hệ khi cần thiết với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư. Nếu có thay đổi phải thông báo kịp thời cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
- Thực hiện các công việc khác theo yêu cầu Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư vào từng thời điểm.

#### 16.11 Ra vào Căn hộ

- Chủ Căn hộ phải cung cấp cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư một bộ chìa khoá cửa dự phòng để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khoá này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận và được lưu giữ tại két an toàn của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư. Trong trường hợp khẩn cấp cần sử dụng chìa khoá dự phòng trên để ra vào Căn hộ (khi không có Chủ Căn hộ tại nhà) thì Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ mở niêm phong để sử dụng. Việc niêm phong lại sẽ được thực hiện lại theo quy trình.
- Chủ Căn hộ, Cư dân khác sẽ cho phép đại diện của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư tiếp cận vào bên trong Căn hộ của mình vào bất kỳ thời điểm nào hợp lý với thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp khẩn cấp thì không cần thông báo trước) để:
  - Bảo trì, sửa chữa hoặc lắp đặt mới cống, đường ống thoát nước, ống nước, dây điện, dây điện thoại, mái, tường, máng nước trong, dưới hoặc trên Căn hộ liên quan đến việc sử dụng của các Căn hộ khác hoặc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.
  - Kiểm tra, bảo trì, sửa chữa hoặc nâng cấp Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.
  - Thực hiện bất kỳ công việc cần thiết hợp lý nào cho hoặc liên quan với việc thực hiện các trách nhiệm của mình hoặc thực thi Nội quy.

#### **Điều 17. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Nhà chung cư**

- 17.1 Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư, Phần sở hữu riêng của Bên Bán hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phân kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Tòa nhà.
- 17.2 Phân chia, chuyển đổi Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư hoặc phần sử dụng chung trái quy định.
- 17.3 Gây tiếng ồn quá mức quy định làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an của Tòa nhà.
- 17.4 Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chặn

nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư hoặc phần sử dụng chung.

- 17.5 Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn hộ, Tòa nhà trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của Phần sở hữu riêng của Bên Mua (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư, đục phá Căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức).
- 17.6 Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng Phần sở hữu riêng của Bên Mua trái với mục đích quy định;
- 17.7 Nuôi gia súc, gia cầm trong Phần sở hữu riêng của Bên Mua làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật).
- 17.8 Kinh doanh các ngành nghề và lưu trữ các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ như kinh doanh hàn, gas, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác.
- 17.9 Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác).
- 17.10 Sử dụng không đúng mục đích Phí quản lý hàng tháng và Kinh phí bảo trì Nhà chung cư (áp dụng với Chủ đầu tư, Ban quản trị và Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư).
- 17.11 Các hành vi khác mà pháp luật cấm.

#### **Điều 18. Thực hiện Nội quy**

- 18.1 Trong trường hợp có bất kỳ sự vi phạm nào của Chủ đầu tư, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, Chủ Căn hộ, Cư dân khác và khách của mình đối với Nội quy này thì đối tượng vi phạm đó phải chịu trách nhiệm độc lập hoặc liên đới đối với những vi phạm đó và có trách nhiệm bù đắp thiệt hại và bồi thường cho người bị thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra theo quy định pháp luật.
- 18.2 Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và nhân viên của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền:
- Yêu cầu khách ra khỏi Tòa nhà hoặc từ chối cho khách vào Tòa nhà nếu khách đó vi phạm bất kỳ quy định nào của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc Nội quy này.
  - Vứt bỏ bất kỳ đồ vật, rác, chất, tài sản nào để tại khu vực thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư, vứt bỏ những vật gây nguy hiểm đến sức khỏe, gây cháy hoặc bất kỳ hóa chất hoặc chất dễ cháy nào đặt tại khu vực thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư hoặc quanh khu vực thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư mà không thuộc khu vực sở hữu riêng của Chủ Căn hộ.

#### **Điều 19. Điều khoản thi hành**

- 19.1 Nội quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc sử dụng Nhà chung cư. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội quy này và các văn bản riêng biệt được ký kết giữa Chủ đầu tư và Chủ Căn hộ, như Hợp đồng Mua Bán Căn hộ, thì các văn bản riêng biệt đó sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn.
- 19.2 Việc quản lý và sử dụng Phần sở hữu riêng của Bên Bán 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 Phần sở hữu riêng của Bên Bán không ảnh hưởng đến sinh hoạt của Chủ Căn hộ, Cư dân khác và chất lượng của Nhà chung cư.

- 19.3 Đối với những vấn đề Nội quy này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.
- 19.4 Chủ Căn hộ có quyền đề xuất với Hội nghị Nhà chung cư để sửa đổi, bổ sung Nội quy này cho phù hợp. Chỉ có Hội nghị Nhà chung cư mới có quyền sửa đổi/bổ sung Nội quy này.
- 19.5 Nội quy này là một phần không thể tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ. Chủ Căn hộ đồng ý tuân thủ không hủy ngang và vô điều kiện rằng các điều khoản hợp pháp của Nội quy sẽ có hiệu lực và ràng buộc trách nhiệm đối với mình, người trong gia đình, khách và người sử dụng Căn hộ trong mọi trường hợp. Chủ đầu tư có trách nhiệm niêm yết công khai Nội quy và trong trường hợp đã thực hiện các nghĩa vụ theo quy định pháp luật, Chủ đầu tư không chịu bất kỳ trách nhiệm nào về việc Chủ Căn hộ hoặc Cư dân khác: (i) không được cung cấp Nội quy; hoặc (ii) không chịu sự ràng buộc của Nội quy.