

## PHỤ LỤC 06

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ Số: HĐMBCHCC/TECCO .....)

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

#### PHẦN I

#### ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

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

1. **“Ban Quản Trị”** là Ban Quản Trị của Nhà Chung Cư, thay mặt các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy này.
2. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ được mô tả cụ thể tại Phụ Lục 05 Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
3. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại”** là các diện tích, hệ thống thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Khác trong Nhà Chung Cư.
4. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư”** là các diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư được mô tả cụ thể tại Phụ Lục 05 Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
5. **“Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự Án”** là các công trình, tiện ích trong Dự Án không bao gồm Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; và (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; và (3) Nhà Chung Cư thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu khác như được xác định tại Phụ lục 05 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
6. **“Căn Hộ”** là căn hộ thuộc Khu Căn Hộ.
7. **“Chủ Đầu Tư”** là CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TECCO một doanh nghiệp thành lập hợp pháp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số ..... do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày ....., có quyền xây dựng và khai thác Dự án ..... tại địa chỉ số .....
8. **“Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư”** là Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Sở Hữu Khác.
9. **“Chủ Sở Hữu Căn Hộ”** là tổ chức, cá nhân sở hữu một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật (**“Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu”**) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật, trong trường hợp Căn Hộ chưa được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
10. **“Chủ Sở Hữu Khác”** là chủ sở hữu hợp pháp đối với một phần diện tích, hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Nhà Chung Cư mà không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ.

11. **“Công Ty Quản Lý”** là công ty đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Nhà Chung Cư và các công việc khác theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị.
12. **“Dự Án”** là dự án ....., tọa lạc tại địa chỉ .....
13. **“Đại Diện Chủ Sở Hữu”** là người đại diện của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo các văn bản ủy quyền hợp pháp.
14. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội Quy và quy định của pháp luật.
15. **“Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý”** là hợp đồng được ký kết giữa (i) Ban Quản Trị với Công Ty Quản Lý hoặc Chủ Đầu Tư; hoặc (ii) giữa Chủ Đầu Tư với Công Ty Quản Lý trước thời điểm Ban Quản Trị được thành lập cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Nội Quy này.
16. **“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ”** là hợp đồng mua bán Căn Hộ theo đó Chủ Đầu Tư đồng ý bán Căn Hộ cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ (bao gồm trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ là bên mua lại, nhận kế thừa quyền mua từ các bên khác).
17. **“Khu Căn Hộ”** là tập hợp những Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đầu tư, thiết kế và xây dựng.
18. **“Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại”** là phần diện tích có mục đích sử dụng làm văn phòng, dịch vụ, thương mại và/hoặc mục đích dịch vụ khác (không bao gồm mục đích ở) theo quy hoạch của Dự Án được duyệt.
19. **“Khu Vực Sở Hữu Riêng”** là Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác. Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ là phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ, hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, được xác định cụ thể theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký kết giữa từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Chủ Đầu Tư. Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác là phần diện tích, công trình và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Khác.
20. **“Nhà Chung Cư”** là các tòa nhà chung cư thuộc Dự Án.
21. **“Người Sử Dụng Nhà Chung Cư”** là Chủ Sở Hữu Căn Hộ đang trực tiếp sử dụng Nhà Chung Cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
22. **“Nội Quy”** là Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư này và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm, và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.
23. **“Phí Quản Lý”** là các khoản chi phí phải trả cho Công Ty Quản Lý hàng tháng để quản lý vận hành Nhà Chung Cư được quy định trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.
24. **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản phí bảo trì do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đóng góp và sử dụng để bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư; và (3) Dự Án phù hợp với quy định của Nội Quy này.
25. **“Quy Chế Nhà Chung Cư”** là Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD do Bộ Xây dựng ban hành ngày 15/02/2016 và các văn bản sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.

26. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” nghĩa là một trong các sự kiện sau đây nếu 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, bao gồm các sự kiện như: (i) Do chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; (ii) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên; (iii) Tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc; (iv) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
27. “**UBND cấp phường**” là Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn nơi có Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư.

## PHẦN II

### CÁC NỘI DUNG CỦA NỘI QUY

#### **Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

- 1.1 Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này.
- 1.2 Tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đều đã được cung cấp bản sao của Nội Quy như là một Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phân diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và yêu cầu những Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Quy Chế Nhà Chung Cư và Nội Quy này. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, tự mình hoặc qua những Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, phải kịp thời khắc phục những vi phạm về Nội Quy mà mình chịu trách nhiệm trong vòng .....(.....)<sup>1</sup> ngày kể từ ngày Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có thông báo về (các) vi phạm đó.
- 1.3 Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội Quy này và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, thì các Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Chủ Đầu Tư.
- 1.4 Đối với những vấn đề Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, các văn bản riêng biệt ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và các văn bản pháp luật có liên quan.

#### **Điều 2. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư**

- 2.1. Trực tiếp quản lý vận hành nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để làm Công Ty Quản Lý thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Căn Hộ (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ Đầu Tư) kể từ khi đưa Khu Căn Hộ này vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.

Trường hợp Chủ Đầu Tư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2, Điều 105 Luật Nhà Ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban Quản Trị và Chủ Đầu Tư thương thảo để Chủ Đầu Tư tiếp tục ký Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

<sup>1</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên.

Trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.

- 2.2. Thu Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Nhà ở 2014, các văn bản hướng dẫn thi hành và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế này;
- 2.3. Chủ trì tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư;
- 2.4. 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 của pháp luật;
- 2.5. Bàn giao 02 bộ hồ sơ Nhà Chung Cư sao y từ bản chính cho Ban Quản Trị trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày Ban Quản Trị có văn bản yêu cầu bàn giao. Hồ sơ bao gồm các tài liệu sau đây:
  - (i) Hồ sơ dự án đầu tư xây dựng Nhà Chung Cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm hồ sơ pháp lý của dự án và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng; đối với Nhà Chung Cư không còn hồ sơ pháp lý, hồ sơ hoàn công thì phải lập hồ sơ đo vẽ lại Nhà Chung Cư;
  - (ii) Quy trình bảo trì Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư tổ chức lập và phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;
  - (iii) Quy trình bảo trì các thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư do nhà cung cấp thiết bị lập;
  - (iv) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do Chủ Đầu Tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.
- 2.6. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
- 2.7. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác.
- 2.8. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung Dự Án đã được duyệt.
- 2.9. Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 2.10. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
- 2.11. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 2.12. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 3. Công Ty Quản Lý Nhà Chung Cư**

3.1. Chủ Đầu Tư có thể đồng thời là Công Ty Quản Lý Nhà Chung Cư nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc Chủ Đầu Tư có thể ký hợp đồng dịch vụ quản lý Nhà Chung Cư ("**Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý**") với doanh nghiệp có chức năng, năng lực để quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian Ban Quản Trị chưa chính thức được thành lập để thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư, thực hiện bảo trì phần Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ và (2) Nhà Chung Cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.

Sau khi Ban Quản Trị chính thức được thành lập, nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư, Ban Quản Trị và Chủ Đầu Tư sẽ ký kết Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không tham gia quản lý, vận hành Nhà Chung Cư hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định không ký kết Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Chủ Đầu Tư do Chủ Đầu Tư tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký với Ban Quản Trị. Trong các trường hợp khác, Ban Quản Trị sẽ tiếp nhận, kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký kết với Công Ty Quản Lý trong trường hợp hợp đồng đó chưa hết hạn. Sau khi chuyển giao Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý cho Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư sẽ không còn bất kỳ quyền hạn hay trách nhiệm nào theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý với Công Ty Quản Lý, trừ các nghĩa vụ liên quan đến vi phạm của Chủ Đầu Tư hoặc trường hợp Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và Ban Quản Trị có thỏa thuận khác.

3.2. Trách nhiệm và quyền hạn của Công Ty Quản Lý:

- (i) Thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Nội Quy và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban Quản Trị, bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy và các trang thiết bị khác) thuộc phần thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh môi trường, 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 và các công việc khác có liên quan;
- (ii) Ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp, đơn vị cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có); có trách nhiệm giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ đối với các doanh nghiệp, đơn vị nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
- (iii) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo về các yêu cầu, những nội dung cần chú ý cho Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư;
- (iv) Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận với Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (v) Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; lấy ý kiến của Người Sử Dụng Nhà Chung Cư về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

- (vi) Được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ khác ngừng cung cấp, nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Công Ty Quản Lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư; hoặc Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không sửa chữa hư hỏng Khu Vực Sở Hữu Riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư khác;
- (vii) Phối hợp với 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;
- (viii) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và
- (ix) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 4. Hội Nghị Nhà Chung Cư**

Hội Nghị Nhà Chung Cư là hội nghị của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc đại diện của họ nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư không tham dự và có ủy quyền hợp pháp.

##### **4.1. Thành phần tham dự**

- (i) Đối với Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư thì thành phần tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu tiên ("**Hội Nghị Đầu Tiên**") được quy định như sau:
  - a) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc người được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư ủy quyền.
  - b) Đại diện của Chủ Đầu Tư;
  - c) Đại diện Công Ty Quản Lý;
  - d) Đại diện của UBND cấp phường;
  - e) Các khách mời (nếu có): công an phường, cơ quan nhà nước khác;
- (ii) Trường hợp tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường và hội nghị nhà chung cư thường niên thì thành phần tham dự bao gồm:
  - a) Đại diện Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đã nhận bàn giao.
  - b) Đại diện của Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư);
  - c) Đại diện Công Ty Quản Lý;
  - d) Đại diện của UBND cấp phường;
  - e) Các khách mời (nếu có): công an phường

##### **4.2. Thông qua các quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư**

- (i) Các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì cuộc họp và thư ký cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- (ii) Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư được tính theo đơn vị căn hộ và được quy định như sau:

- a) Mỗi Căn Hộ trong Nhà Chung Cư tương ứng với một (01) phiếu biểu quyết;
- b) Đối với phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư không phải là Căn Hộ thì mỗi phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ lớn nhất theo thiết kế được phê duyệt tại Nhà Chung Cư đó có một (01) phiếu biểu quyết.

#### 4.3. Hội Nghị Đầu Tiên

##### (i) Thời gian và địa điểm họp

Hội Nghị Đầu Tiên sẽ do Chủ Đầu Tư triệu tập và tổ chức khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

##### (ii) Triệu tập cuộc họp

Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp Hội Nghị Đầu Tiên chính thức cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư. Chủ Đầu Tư hoặc Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có thể tổ chức họp thử để chuẩn bị các nội dung cho Hội Nghị Đầu Tiên chính thức. Nội dung chuẩn bị tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên bao gồm các công việc sau đây:

- a) Kiểm tra, xác định tư cách Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc người được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư ủy quyền tham dự hội nghị; trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp;
- b) Dự thảo quy chế họp Hội Nghị Đầu Tiên;
- c) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung Nội Quy (nếu có);
- d) Dự thảo quy chế bầu Ban Quản Trị, đề xuất tên gọi của Ban Quản Trị, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban Quản Trị, dự kiến Trưởng ban, Phó Ban Quản Trị;
- e) Đề xuất mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, dự thảo kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư, đề xuất Công Ty Quản Lý trong trường hợp Nhà Chung Cư phải có Công Ty Quản Lý nhưng Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác quản lý vận hành; đề xuất mô hình hoạt động của Ban Quản Trị, dự thảo quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị; dự thảo quy chế quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì;
- f) Thông báo giá dịch vụ phải trả phí như bể bơi, phòng tập, sân tennis, khu spa, siêu thị và các dịch vụ khác (nếu có);
- g) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư cần báo cáo Hội Nghị Đầu Tiên.

##### (iii) Điều kiện tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên

- a) Hội nghị của tòa nhà chung cư phải được tổ chức trong thời hạn mười hai (12) tháng, kể từ ngày nhà chung cư đó được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số Căn Hộ đã được bàn giao (bao gồm cả số Căn Hộ mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán); trường hợp quá thời hạn quy định tại điểm này mà tòa nhà chung cư chưa có đủ 50% số Căn Hộ được bàn giao thì Hội Nghị Đầu Tiên được tổ chức sau khi có đủ 50% số Căn Hộ được bàn giao;
- b) Hội nghị của cụm nhà chung cư được tổ chức khi có tối thiểu 50% số Căn Hộ của mỗi tòa nhà trong cụm đã được bàn giao (bao gồm

cả số Căn Hộ mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán) và có tối thiểu 75% Đại Diện Chủ Sở Hữu của từng tòa nhà đã nhận bàn giao đưa vào sử dụng đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư.

(iv) Điều kiện về số lượng người tham dự Hội Nghị Đầu Tiên:

- a) Đối với hội nghị của tòa nhà chung cư thì phải có tối thiểu 75% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao tham dự; trường hợp triệu tập Hội Nghị Đầu Tiên mà không đủ 75% Đại Diện Chủ Sở Hữu tham dự thì triệu tập hội nghị lần thứ hai khi có tối thiểu 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao tham dự. Nếu triệu tập hội nghị lần thứ hai mà không có đủ số người tham dự theo quy định tại điểm này thì Chủ Đầu Tư đề nghị UBND cấp phường nơi có nhà chung cư tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên theo quy định tại khoản (vi) Điều này;
- b) Đối với hội nghị của cụm nhà chung cư thì phải có đủ số người đã đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư theo quy định tại Điểm (b) Khoản (iv) Điều này tham dự; trường hợp triệu tập Hội Nghị Đầu Tiên mà không đủ số người tham dự theo quy định thì triệu tập hội nghị lần thứ hai khi có tối thiểu 50% số người đã đồng ý nhập tòa nhà vào cụm nhà chung cư tham dự; nếu triệu tập hội nghị lần thứ hai mà không đủ số người tham dự thì đề nghị UBND cấp phường tổ chức hội nghị theo quy định tại khoản (vi) Điều này, trừ trường hợp tòa nhà trong cụm tổ chức họp Hội Nghị Đầu Tiên riêng theo quy định tại Điểm (c) khoản này;
- c) Trường hợp tòa nhà chung cư trong cụm không có đủ số người tham dự hội nghị cụm nhà chung cư sau khi triệu tập lần thứ hai theo quy định tại Điểm (b) khoản này thì các chủ sở hữu tòa nhà này có thể tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên để thành lập Ban Quản Trị riêng theo quy định tại Điểm (a) Khoản này.

(v) Hội Nghị Đầu Tiên quyết định các nội dung sau đây:

- a) Quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư (bao gồm Hội Nghị Đầu Tiên, họp thường niên và họp bất thường);
- b) Quy chế bầu Ban Quản Trị, tên gọi của Ban Quản Trị, số lượng, danh sách thành viên Ban Quản Trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị;
- c) Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
- d) Quy chế quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì;
- e) Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu có);
- f) Các nội dung quy định tại Điểm (e) Khoản (iii) Điều này; riêng đối với giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì Hội Nghị Đầu Tiên quyết định trên cơ sở quy định theo Quy Chế Nhà Chung Cư và thỏa thuận với Công Ty Quản Lý;
- g) Các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;
- h) Các nội dung khác có liên quan.

(vi) UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên khi có một trong các trường hợp sau đây:

- a) Nhà Chung Cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng quá thời hạn mười hai (12) tháng và đã có đủ 50% số căn hộ được bàn giao theo quy định tại Điểm (a) Khoản (iii) Điều này nhưng Chủ Đầu Tư không tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên và có đơn của Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao đề nghị UBND cấp phường tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên;
- b) Chủ Đầu Tư đã tổ chức đề họp Hội Nghị Đầu Tiên nhưng không có đủ số người tham dự hội nghị theo quy định tại Khoản (iv) Điều này và Chủ Đầu Tư



hoặc Đại Diện Chủ Sở Hữu có văn bản đề nghị UBND cấp phường tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên.

- c) Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được đơn của Đại Diện Chủ Sở Hữu hoặc nhận được văn bản đề nghị của Chủ Đầu Tư theo quy định tại mục (a) hoặc (b) khoản này, UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên. Kết quả của Hội Nghị Đầu Tiên do UBND cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư như Hội Nghị Đầu Tiên do Chủ Đầu Tư tổ chức.

#### 4.4. Hội nghị nhà chung cư bất thường

- (i) Hội nghị nhà chung cư bất thường được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:
  - a) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích;
  - b) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
  - c) Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định Quy Chế Nhà Chung Cư hoặc bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư;
  - d) Ban Quản Trị đề nghị thay thế Công Ty Quản Lý hoặc đề nghị điều chỉnh Phí Quản Lý;
  - e) Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao.
- (ii) Điều kiện về số lượng người tham dự hội nghị tòa nhà chung cư bất thường được quy định như sau:
  - a) Trường hợp họp hội nghị nhà chung cư để quyết định một trong các vấn đề quy định tại các Điểm (a), (b), (c) hoặc (d) Khoản (i) Điều này thì phải có tối thiểu 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao tham dự;
  - b) Trường hợp họp hội nghị nhà chung cư theo đề nghị của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư quy định tại Điểm (e) Khoản (i) Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp hội nghị nhà chung cư bất thường tham dự.
- (iii) Điều kiện về số lượng người tham dự hội nghị cụm nhà chung cư bất thường được quy định như sau:
  - a) Trường hợp họp hội nghị cụm nhà chung cư để bầu Trưởng ban hoặc bầu mới toàn bộ Ban quản trị cụm nhà chung cư hoặc quyết định nội dung quy định tại Điểm (d) Khoản (i) Điều này thì phải có tối thiểu 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư tham dự.

Trong trường hợp tại mỗi một tòa nhà trong cụm có một Công Ty Quản Lý riêng mà có tòa nhà đề xuất thay đổi Công Ty Quản Lý hoặc đề nghị điều chỉnh Phí Quản Lý của tòa nhà thì phải có tối thiểu 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao của tòa nhà đó tham dự và chỉ tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường của tòa nhà này để quyết định;

- b) Trường hợp bầu thay thế Phó ban quản trị hoặc các thành viên Ban Quản Trị là đại diện của tòa nhà trong cụm nhà chung cư thì chỉ tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường của tòa nhà này để bầu thành viên khác thay thế; hội nghị của tòa nhà được tổ chức họp để bầu người thay thế khi có tối thiểu 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao của tòa nhà đó tham dự;
  - c) Trường hợp tổ chức hội nghị cụm nhà chung cư theo đề nghị của các chủ sở hữu căn hộ quy định tại Điểm (e) Khoản (i) Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp hội nghị cụm nhà chung cư bất thường tham dự.
- (iv) Ban quản trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư.
- (v) UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các Điểm (a), (b) hoặc (c) Khoản (i) Điều này khi có một trong các trường hợp sau đây:
- a) Ban quản trị đã tổ chức hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư bất thường nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại Điểm (a) Khoản (ii) hoặc Điểm (a) Khoản (iii) Điều này và có văn bản đề nghị của Ban Quản Trị;
  - b) Có đơn của tối thiểu 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các Điểm (a), (b) hoặc (c) Khoản (i) Điều này nhưng Ban Quản Trị không tổ chức hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư bất thường;
  - c) Chủ đầu tư đã chấm dứt hoạt động do bị giải thể, sáp nhập hoặc phá sản.

Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban quản trị hoặc nhận được đơn của Đại Diện Chủ Sở Hữu quy định tại mục (a) hoặc (b) Khoản này, UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường. Kết quả của hội nghị nhà chung cư bất thường do UBND cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư như hội nghị nhà chung cư do Ban Quản Trị tổ chức quy định tại Điều này.

#### 4.5. Hội nghị nhà chung cư thường niên

- (i) Hội nghị nhà chung cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao tham dự hoặc có số lượng ít hơn do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thống nhất. Hội nghị nhà chung cư, cụm nhà chung cư thường niên có các nội dung sau đây:
  - a) Nghe báo cáo kết quả hoạt động của Ban quản trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban Quản Trị;

- b) Xem xét, thông qua quyết toán Kinh Phí Bảo Trì trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ và (2) Nhà Chung Cư của năm sau;
  - c) Nghe báo cáo tình hình quản lý vận hành nhà chung cư;
  - d) Quyết định các nội dung khác theo quy định tại Điều 102 của Luật Nhà ở (nếu có).
- (ii) Đối với hội nghị thường niên của tòa nhà chung cư mà kết hợp quyết định một trong các vấn đề sau đây thì phải có tối thiểu 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao tham dự:
- a) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó Ban Quản Trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích;
  - b) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
  - c) Bầu thay thế thành viên Ban quản trị không phải là Trưởng ban, Phó ban do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích trong trường hợp đã tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu nhà chung cư nhưng không đủ số người đồng ý theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư hoặc bầu thành viên Ban Quản Trị theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư.
- (iii) Đối với hội nghị cụm nhà chung cư thường niên mà kết hợp quyết định bầu Trưởng ban quản trị hoặc quyết định các vấn đề quy định tại Điểm (b), Điểm (d) Khoản (i) Điều này thì phải có tối thiểu 50% Đại Diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư đó tham dự.
- (iv) Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư; Ban Quản Trị có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.
- (v) Trong trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Khoản (ii) Điều này thì Ban quản trị có văn bản đề nghị UBND cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Khoản (v) Điều 4.2 của Nội Quy này.
- (vi) Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại hội nghị nhà chung cư mà chủ sở hữu nhà chung cư phát hiện hành vi vi phạm về tài chính của Ban Quản Trị, thành viên Ban quản trị thì tùy theo mức độ vi phạm, hội nghị nhà chung cư có thể quyết định bãi miễn một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban Quản Trị và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định tại Khoản (ii) hoặc Khoản (iii) và Khoản (v) Điều này; nếu người có hành vi vi phạm thuộc diện bị truy cứu trách nhiệm hình sự thì hội nghị nhà chung cư thông qua quyết định đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.
- (vii) Trong trường hợp cần thiết, hội nghị nhà chung cư quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị có chuyên môn để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban Quản Trị; trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận.

- 4.6. Nội Quy này mặc nhiên đã được tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư biểu quyết tán thành tại thời điểm ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán các phần diện tích khác ngoài Căn Hộ trong Nhà Chung Cư. Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế từ thời điểm tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

## **Điều 5. Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư**

### **5.1. Quyền và trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**

- (i) Quyền sở hữu, sử dụng đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng; được quyền sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Dự Án; (2) Nhà Chung Cư và (3) Khu Căn Hộ hoặc Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại tương ứng với từng chủ thể Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy Chế Nhà Chung Cư; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác trong Dự Án;
- (ii) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc UBND cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định; tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy Chế Nhà Chung Cư;
- (iii) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
- (iv) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (v) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý, phí bảo trì và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp không đóng Phí Quản Lý theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị đã ký với Công Ty Quản Lý;
- (vi) Tạo điều kiện thuận lợi để Công Ty Quản Lý và Ban Quản Trị thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư và bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư và (3) và Dự Án;
- (vii) Chấp hành Nội Quy, quy định về quản lý việc sử dụng Nhà Chung Cư; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Nhà Chung Cư;
- (viii) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại nếu gây ra hư hỏng đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; hoặc (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; hoặc (3) Nhà Chung Cư; hoặc (4) Dự Án hoặc Khu Vực Sở Hữu Riêng của các chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của các Chủ Sở Hữu Khác;
- (ix) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị và những công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê được vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Khu Vực Sở Hữu Riêng các máy móc, trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy hoặc xử lý các hỏng hóc lỗi hệ thống trong Nhà Chung Cư/Khu Căn Hộ, xử lý các sự cố khẩn cấp. Khi thực hiện công việc nêu trên, 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 Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và không được gây ra bất kỳ thiệt

hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.

- (x) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;
- 5.2. Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không phải là Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư:
- (i) Được sử dụng hợp pháp Khu Vực Sở Hữu Riêng của chủ thể đó và được sử dụng các phần diện tích thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Dự Án; (2) Nhà Chung Cư và (3) Khu Căn Hộ hoặc Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại tương ứng với từng chủ thể Người Sử Dụng Nhà Chung Cư;
  - (ii) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong trường hợp người sử dụng không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
  - (iii) Thay mặt Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ ủy quyền tham dự;
  - (iv) Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư quy định từ mục (iv) đến mục (x) tại Điều 5.1.

#### **Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà Chung Cư**

- 6.1 Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, Kinh Phí Bảo Trì không đúng quy định của Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 6.2 Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc phóng uế, 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 bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
- 6.3 Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm, vật nuôi trong khu vực Nhà Chung Cư.
- 6.4 Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 6.5 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.
- 6.6 Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung Cư:
  - (i) 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;
  - (ii) 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.
- 6.7 Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.
- 6.8 Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định.

## **Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp**

### **7.1 Phí Bảo Trì**

- (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thực hiện việc đóng góp, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Luật nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- (ii) Kinh Phí Bảo Trì sẽ được gửi vào một tài khoản tiền gửi tiết kiệm tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Chủ Đầu Tư lập. Sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập, việc lập tài khoản, bàn giao và quản lý Kinh Phí Bảo Trì được thực hiện như sau:
  - a) Ban Quản Trị mở một tài khoản tiền gửi chuyên dùng tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì;
  - b) Kỳ hạn gửi tiền và tên người đứng chủ tài khoản tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì được quy định trong quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị do hội nghị nhà chung cư thông qua.
  - c) Chủ sở hữu Khu Vãn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại có trách nhiệm tự quản lý kinh phí được để lại theo quy định tại Điểm (b) Khoản (iii) Điều này để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.
- (iii) Việc bàn giao, quản lý Kinh Phí Bảo Trì được quy định như sau:
  - a) Trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban Quản Trị và Ban Quản Trị đã được thành lập, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì đã thu bao gồm cả lãi suất tiền gửi theo quy định của Luật Nhà ở sang tài khoản do Ban Quản Trị đã lập theo quy định để quản lý, sử dụng theo quy định;
  - b) Đối với Kinh Phí Bảo Trì mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ đóng góp và thu của các chủ sở hữu Khu Vãn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển phần Kinh Phí Bảo Trì mà các chủ sở hữu Khu Vãn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại phải đóng góp theo tỷ lệ đã thống nhất với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc thống nhất trong hội nghị nhà chung cư (nếu chưa thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ) sang tài khoản do Ban Quản Trị lập để Ban Quản Trị quản lý và sử dụng; đối với phần kinh phí còn lại thì Chủ Đầu Tư được tự quản lý và sử dụng theo quy định.
- (iv) Trường hợp thành lập cụm nhà chung cư thì căn cứ vào mục đích sử dụng của từng tòa nhà, Ban quản trị cụm nhà chung cư phải lập các tài khoản riêng để quản lý Kinh Phí Bảo Trì cho từng tòa nhà theo quy định tại Quy Chế Nhà Chung Cư.
- (v) Việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:
  - a) Đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của (1) Khu Căn Hộ và (2) Nhà Chung Cư thì các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thực hiện bảo trì theo kế hoạch đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy trình bảo trì đã được lập, trừ trường hợp có hư hỏng đột xuất do thiên tai, hỏa hoạn gây ra;
  - b) Đối với phần sở hữu chung của Khu Vãn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện bảo trì theo quy trình bảo trì Tòa Nhà và quy trình bảo trì hệ thống thiết bị đã được lập theo quy định.
- (vi) Việc bảo trì phần sở hữu chung của cụm nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng cụm nhà chung cư thực hiện.

- (vii) Việc bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Dự Án sẽ thực hiện theo thỏa thuận giữa Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và các chủ sở hữu khác trong Dự Án.
- (viii) Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư sẽ đóng góp thêm phí bảo trì trên cơ sở tính toán và phân bổ theo diện tích sàn giao thực tế của Khu Vực Sở Hữu Riêng tương ứng, ghi nhận trong Biên bản bàn giao. Mức thu cụ thể sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.
- (ix) Kinh Phí Bảo Trì có thể bao gồm các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Nội Quy là sẽ được sử dụng làm Kinh Phí Bảo Trì trong phạm vi pháp luật cho phép.

## 7.2 **Phí Quản Lý**

- (i) Phí Quản Lý cho năm đầu tiên sẽ được xác định phù hợp với quy định tại Phụ Lục A của Nội Quy này.
- (ii) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư ("**Phí Quản Lý**") được tính trên cơ sở diện tích sàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng.
- (iii) Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) tính toán, cân đối và quy định mức Phí Quản Lý phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Phụ Lục A của Nội Quy này, thực tế nhu cầu quản lý vận hành Nhà Chung Cư và mặt bằng chung thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
- (iv) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý Hàng Tháng trong vòng năm (5) ngày đầu tiên của mỗi tháng.
- (v) Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để chi trả cho việc cung cấp dịch vụ quản lý của Công Ty Quản Lý và chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí quản lý vận hành hợp lý khác. Ban Quản Trị có thể điều chỉnh danh mục các dịch vụ quản lý tại từng thời điểm, sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt, với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.
- (vi) Ban Quản Trị theo đề nghị của Công Ty Quản Lý có thể điều chỉnh Phí Quản Lý hàng tháng cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật, với điều kiện được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận, và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trước một (01) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.
- (vii) Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền đã chi cho năm đó, thì số tiền nói trên sẽ được chuyển vào quỹ Kinh Phí Bảo Trì để sử dụng trong tương lai.

## 7.3 **Kinh phí bảo trì Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**

Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì sửa chữa Khu Vực Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư sẽ do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư chịu trách nhiệm. Đối với trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thì Người Sử Dụng Nhà Chung Cư/người đang thực tế sử dụng Căn Hộ có trách nhiệm thực hiện/chi trả. Việc bảo trì Khu Vực Sở Hữu Riêng được thực hiện theo các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng.

#### 7.4 **Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có)**

- (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Khu Vực Sở Hữu Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại, chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác (“**Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác**”) cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý, theo các mức giá và cách tính được cơ quan có thẩm quyền liên quan/đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm cho Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- (ii) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phải chịu để khắc phục những vi phạm do chính Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư gây ra (“**Chi Phí Sửa Chữa**”).

7.5 Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư (tùy từng trường hợp) phải thanh toán các khoản phí nêu tại Điều này trong các thời hạn được quy định tương ứng cho từng khoản tiền, phí đó. Trong trường hợp có vi phạm, Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý có quyền, ngoại trừ việc vi phạm nghĩa vụ với đơn vị cung cấp dịch vụ Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác theo quy định tại Điều 7.4(a):

- (i) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) (“**Lãi Suất Quá Hạn**”) áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
- (ii) Thông báo cho tất cả các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư thông tin liên quan về những Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư đã 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 Nhà Chung Cư cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.

#### **Điều 8. Quy định về ra, vào Căn Hộ**

- 8.1 Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Đối với Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 8.2 Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 8.3 Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), đại diện Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư hoặc (3) Dự Án hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà



Chung Cư sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý ra vào Khu Vực Sở Hữu Riêng để:

- (i) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Nhà Chung Cư hoặc (3) Dự Án và kể cả Khu Vực Sở Hữu Riêng (nếu thấy cần thiết).
- (ii) Trường hợp sau khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất), Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) sẽ gửi văn bản thông báo tại Căn Hộ, yêu cầu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không đáp ứng yêu cầu của Công Ty Quản Lý trong vòng 03 (ba) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư chi trả.
- (iii) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ.
- (iv) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Căn Hộ và Nhà Chung Cư.
- (v) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư.
- (vi) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Nhà Chung Cư hay diện tích khác liền kề hoặc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ hoặc (2) Nhà Chung Cư hoặc (3) Dự Án chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- (vii) Trong các trường hợp khẩn cấp, có sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Căn Hộ nhằm 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 Nhà Chung Cư tại Căn Hộ nói riêng và của cả Nhà Chung Cư nói chung.

8.4 Công Ty Quản Lý/Ban Quản Trị khi ra vào Căn Hộ với mục đích, quyền hạn nêu trên sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư nhưng với điều kiện là họ thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng).

## **Điều 9. Sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung**

Mọi Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, khách ra vào đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại; (3) Nhà Chung Cư; và (4) Dự Án (Sau đây gọi chung là “**Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung**”) đúng với chức năng và quy định của Nội Quy và Hợp Đồng Mua

Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung theo Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

- 9.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung không 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.
- 9.2. Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 9.3. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 9.4. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư khác, Chủ Đầu Tư và chủ sở hữu khác;
- 9.5. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Nhà Chung Cư và Dự Án hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư khác, Chủ Đầu Tư và chủ sở hữu khác, bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và sử dụng quá mức Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Khu Vực Sở Hữu Riêng và/hoặc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác;
- 9.6. Sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Chủ Đầu Tư cho Dự Án;
- 9.7. Sử dụng sân, hành lang và cầu thang của (các) Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;
- 9.8. 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 toa-lét, 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 Nhà Chung Cư cung cấp lắp đặt.
- 9.9. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Nội Quy và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung 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;

- 9.10. Vào bất cứ khu vực nào trong Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung 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 Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý (tùy từng trường hợp cụ thể);
- 9.11. Cho phép bất kỳ người nào vào hoặc ra khỏi Khu Vực Sở Hữu Riêng sau khi cổng bên ngoài đã đóng trong giờ quy định, tuy nhiên nếu được bảo vệ cho phép thì phải khóa cửa ngoài mỗi lần ra hoặc vào. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải đăng ký với nhân viên tiếp tân hoặc nhân viên bảo vệ tất cả khách thăm ra vào Khu Vực Sở Hữu Riêng ngoài thời gian quy định;
- 9.12. Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm;
- 9.13. Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;
- 9.14. Can thiệp vào các thiết bị điều hòa không khí và bộ phận kèm theo tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư thuê (các) nhà thầu có chuyên môn và năng lực phù hợp để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Khu Vực Sở Hữu Riêng bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện;
- 9.15. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
- 9.16. Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài Khu Vực Sở Hữu Riêng;
- 9.17. Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
- 9.18. Hút thuốc trong Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.
- 9.19. Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung đều được tính phí độc lập và không tính vào Phí Quản lý.

#### **Điều 10. Sửa chữa hư hỏng**

Trong trường hợp Khu Vực Sở Hữu Riêng có hư hỏng thì:

- (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và 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 Nhà Chung Cư và 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;

- (ii) Đối với hư hỏng của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung nằm trong Khu Vực Sở Hữu Riêng mà không gây ra do lỗi của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Ban Quản Trị và/hoặc Công Ty Quản Lý sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Khi đó, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý thuê được vào Khu Vực Sở Hữu Riêng và cho phép họ mang vào Khu Vực Sở Hữu Riêng máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Ban Quản Trị/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 Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- (iii) Đối với mọi hư hỏng khác của Khu Vực Sở Hữu Riêng mà do lỗi của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư gây ra, thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó.
  - a) Trong trường hợp như vậy, để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, việc sửa chữa hư hỏng của Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong mọi trường hợp phải do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc các công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê, nếu được Chủ Đầu Tư chấp thuận, thực hiện. Khi đó, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên nghiệp do Công Ty Quản Lý thuê (tùy từng trường hợp) được vào Khu Vực Sở Hữu Riêng và cho phép họ mang vào Khu Vực Sở Hữu Riêng 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 Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Khu Vực Sở Hữu Riêng, cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và cho các tài sản của họ trong Khu Vực Sở Hữu Riêng;
  - b) Đối với các hư hỏng không liên quan tới Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có thể thuê Công Ty Quản Lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Công Ty Quản Lý chấp thuận để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:
    - b.(i) Để duy trì chất lượng cho toàn bộ Nhà Chung Cư, tất cả các công việc sửa chữa do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư dự định thực hiện trong phạm vi Khu Vực Sở Hữu Riêng phải được gửi cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa

chữa như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công (phải được Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị 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, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy và quy định của Nhà Chung Cư của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc đơn vị thi công, ... phải được cung cấp cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị xem xét và chấp thuận trước (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình). Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị sẽ không từ chối nếu không có lý do chính đáng.

- b.(ii) Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Khu Vực Sở Hữu Riêng thì Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền vào Khu Vực Sở Hữu Riêng để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà Chung Cư, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh. 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 Khu Vực Sở Hữu Riêng (phải đăng ký sử dụng thang máy với Công Ty Quản Lý và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển).
- b.(iii) 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 Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư của các Khu Vực Sở Hữu Riêng ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Khu Vực Sở Hữu Riêng này hay Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư. Trường hợp gây thiệt hại, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;
- b.(iv) Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến việc sửa chữa kể trên, bao gồm nhưng không giới hạn ở tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức trong Khu Vực Sở Hữu Riêng, sơn phun, đánh véc-ni gây bất tiện cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư lân cận..., sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ và trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.
- (iv) Trường hợp Nhà Chung Cư có Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại mà có hư hỏng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì Chủ Sở Hữu Khác phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư.

#### **Điều 11.** Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm

- (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và 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 Khu Vực Sở Hữu Riêng hay Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
  - b) Tiến hành bất cứ hay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư;
  - c) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc ngay dưới Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc 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, hệ thống kỹ thuật gắn với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung ...; và
  - d) 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 bên trong hay bên ngoài Nhà Chung Cư, các Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Khu Vực Sở Hữu Riêng hoặc Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, việc vận hành, khai thác, sử dụng Nhà Chung Cư cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng, 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 Nhà Chung Cư và/hoặc mặt ngoài của Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- (ii) Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải thông báo cho Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị 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 Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị (hoặc Công Ty Quản Lý theo ủy quyền của Ban Quản Trị) 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. Công Ty Quản Lý sẽ cung cấp các quy định liên quan đến việc phê chuẩn, vấn đề thiết kế, nhân công, vật liệu, sử dụng thang máy, xử lý rác, nhà thầu được chấp thuận ... Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý hoặc đại diện (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Nhà Chung Cư thì Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư 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 Nhà Chung Cư trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư 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.

## **Điều 12. Nơi để xe và Phí gửi xe**

- 12.1 Khu vực để xe cho xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh ứng với mỗi Khu Vực Sở Hữu Riêng sẽ được Chủ Đầu Tư phân chia sau khi Dự Án hoàn thành. Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà

Chung Cư, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Dự Án. Công Ty Quản Lý của Nhà Chung Cư thực hiện quản lý chỗ để xe.

- 12.2 Khu để xe ô tô được đặt tại khu vực do Chủ Đầu Tư quy định. Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe ô tô của Dự Án và trả phí gửi xe theo quy định tại Nội Quy này.
- 12.3 Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (nghĩa là không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe trong Tầng hầm để xe, chỉ có những xe có Thẻ để xe riêng do Chủ Đầu Tư cấp mới được phép ra vào Tầng hầm để xe dành cho Khu Căn Hộ. Nếu không gắn Thẻ để xe trên tấm kính chắn trước một cách rõ ràng, các xe ô-tô sẽ không được phép vào khu vực Tầng hầm để xe. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc 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.
- 12.4 Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe (bao gồm và không giới hạn ở việc sử dụng tầng hầm để xe và trả phí gửi xe) do Công ty Quản Lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm, phù hợp với quy định của pháp luật.
- 12.5 Việc quản lý chỗ để xe công cộng của Nhà Chung Cư (chỗ để xe dành cho các đối tượng không phải là Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư) được thực hiện theo quy định sau đây:
- (i) Trường hợp chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại mua chỗ để xe công cộng của Chủ Đầu Tư thì chủ sở hữu khu chức năng này có trách nhiệm quản lý;
  - (ii) Trường hợp thuộc sở hữu của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư có trách nhiệm quản lý; nếu chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thuê của Chủ Đầu Tư thì việc quản lý chỗ để xe này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ để xe;
  - (iii) Trường hợp chỗ để xe công cộng do Nhà nước quản lý theo hồ sơ dự án được phê duyệt thì đơn vị được Nhà nước giao quản lý có trách nhiệm quản lý chỗ để xe này.

### **Điều 13. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư**

- 13.1 Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư của Nội Quy này.
- 13.2 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 Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải thông báo ngay cho Công Ty Quản lý để xử lý.
- 13.3 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 14. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư**

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

**Điều 15. Trách nhiệm chung của tất cả Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư**

- 15.1 Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, và yêu cầu mà Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý đưa ra có liên quan đến:
  - (i) Việc tuân thủ và thực hiện Nội Quy này; và
  - (ii) Việc quản lý, điều hành và sử dụng Nhà Chung Cư, Khu Vực Sở Hữu Riêng, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và mọi vấn đề có liên quan.
- 15.2 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 Khu Vực Sở Hữu Riêng khác và/hoặc Chủ Đầu Tư;
- 15.3 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 Nhà Chung Cư.
- 15.4 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 Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư của các Khu Vực Sở Hữu Riêng 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 Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư của các Khu Vực Sở Hữu Riêng khác;
- 15.5 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...;
- 15.6 Phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý về bất kỳ vi phạm nào đối với Nội Quy của bất kỳ Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và 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 Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung hoặc hành vi có ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự chung, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Khu Vực Sở Hữu Riêng trong Nhà Chung Cư mà mình biết hay phát hiện được.
- 15.7 Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý. Chìa khóa này sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng nói riêng và Nhà Chung Cư nói chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý sẽ liên hệ với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo số điện thoại đã được đăng ký trước và chìa khóa sẽ được niêm phong lại ngay sau đó với sự chứng kiến và xác



nhận của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế.. cho Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý để cập nhật.

- 15.8 Đăng ký với Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị/ Công Ty Quản Lý để cập nhật.
- 15.9 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 Khu Vực Sở Hữu Riêng.
- 15.10 Tự trang trải các chi phí về thiết kế và bày trí Khu Vực Sở Hữu Riêng và chi phí lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (điện, điều hòa không khí, vệ sinh...) hay các vật liệu bên trong Khu Vực Sở Hữu Riêng sau khi được Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phê duyệt bằng văn bản.
- 15.11 Nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ pháp luật Việt Nam.
- 15.12 Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ Đầu Tư hoặc đại diện của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công Ty Quản Lý trong các hoạt động vì mục đích chung cho 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 Nhà Chung Cư cũng như Người Sử Dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

## **Điều 16. Điều khoản thi hành**

### **16.1 Giải Quyết Tranh Chấp**

- (i) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Nhà Chung Cư do toà án có thẩm quyền giải quyết.
- (ii) Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, 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 Trị 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.
- (iii) Tranh chấp về Phí Quản Lý, quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.
- (iv) Các tranh chấp giữa các thành viên Ban quản trị nhà chung cư được giải quyết theo quy chế hoạt động của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua.

Trường hợp thành viên Ban quản trị hoặc Ban quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao con dấu thì Ban quản trị được thành lập mới có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền về cấp, đăng ký con dấu thực hiện việc thu hồi, bàn giao hoặc hủy con dấu để đăng ký, cấp con dấu mới theo quy định về cấp, đăng ký và quản lý con dấu cho Ban quản trị mới thành lập.

Trường hợp thành viên Ban quản trị hoặc Ban quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, tài khoản quản lý hoạt động của Ban quản trị thì Ban quản trị

được thành lập mới có quyền yêu cầu tổ chức đang quản lý các tài khoản này phong tỏa tài khoản, chấm dứt thực hiện các giao dịch có liên quan đến Ban quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế và thực hiện lập, bàn giao tài khoản này cho Ban quản trị được thành lập mới theo quy định của Quy chế này và pháp Luật có liên quan.

- 16.2 Nếu pháp luật cho phép, các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thống nhất sử dụng Nội Quy này thay cho toàn bộ nội dung của nội quy mẫu theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm.
- 16.3 Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị 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 biết và nghiêm chỉnh chấp hành.
- 16.4 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 Công Ty Quản Lý và/hoặc Ban Quản Trị để đưa ra Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc Chủ Đầu Tư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Nội quy này. Cho đến khi tổ chức Hội Nghị Chủ Sở Hữu Lần Đầu, trên cơ sở tham vấn ý kiến của các bên liên quan, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi một số điều khoản của Nội Quy trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà Chung Cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

----- \* -----

**PHỤ LỤC A**  
**PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG**  
*(đính kèm Nội Quy)*

Phí Quản lý Hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:

- a. Chi phí điện, nước tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
- b. Phí cho các dịch vụ do Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;
- c. Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban Quản Trị;
- d. Phí an ninh như đã đề cập ở trên;
- e. Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư) (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Khu Vực Sở Hữu Riêng);
- f. Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan như đã đề cập ở trên;
- g. Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy như đã quy định ở trên;
- h. Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước, và các sinh hoạt phí khác như đã đề cập ở trên;
- i. Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính;
- j. Phí nhà thầu đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
- k. Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối..)
- l. Chi phí bảo dưỡng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
- m. Chi phí tư vấn thiết kế, kỹ thuật, quản lý hành chính.
- n. Các chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.

**PHỤ LỤC B**  
**BẢN CAM KẾT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN, NỘI QUY**  
**VÀ TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM**  
*(đính kèm Nội Quy)*

Tôi là:  
CMND/Hộ chiếu số:  
Ngày cấp:  
Nơi cấp:  
Địa chỉ:

Tôi đồng ý ký kết <sup>2</sup>Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ/Hợp Đồng Mua Bán [áp dụng với phần diện tích khác ngoài Căn Hộ trong Nhà Chung Cư] số ..... ngày ..... tháng ..... Năm ..... để mua Căn Hộ/..... số ....., tầng ..... trong Nhà Chung Cư số ..... thuộc Dự án ..... tọa lạc tại địa chỉ .....

Tôi đã đọc và đã hiểu đồng thời đồng ý và cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định tại <sup>3</sup>Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ/Hợp Đồng Mua Bán, Nội Quy và Phụ Lục cùng các tài liệu đính kèm

....., ngày ..... tháng ..... năm 20...

\_\_\_\_\_  
Họ và tên

<sup>2</sup> Lựa chọn tương ứng với từng trường hợp.

<sup>3</sup> Lựa chọn tương ứng với từng trường hợp.