

**PHỤ LỤC 3**  
**NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

**PHẦN I: ĐỊNH NGHĨA**

**Điều 1. ĐỊNH NGHĨA**

Các thuật ngữ và từ ngữ được viết hoa trong Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này sẽ có nghĩa như sau:

1. “Nhà chung cư” là toàn bộ Nhà chung cư do Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường làm Chủ đầu tư, bao gồm các Khu Căn hộ, Khu Thương mại, Dịch vụ, Văn phòng và các công trình tiện ích chung của Nhà chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại địa chỉ số .....
2. “Khu Căn hộ” là toàn bộ các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Căn hộ theo thiết kế dự án đã được phê duyệt, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích dịch vụ, thương mại, văn phòng và mục đích khác theo thiết kế dự án đã được phê duyệt;
3. “Khu Văn phòng, Dịch vụ, Thương mại” là toàn bộ các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích sử dụng làm văn phòng, dịch vụ, thương mại hoặc mục đích khác (*không bao gồm mục đích ở*) theo quy hoạch, thiết kế của Dự án được duyệt;
4. “Căn hộ” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư với các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm mô tả tại Hợp đồng mua bán Căn hộ;
5. “Hợp đồng” hoặc “Hợp đồng mua bán Căn hộ” là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư và toàn bộ các Phụ lục kèm theo cũng như các thay đổi, bổ sung bằng văn bản được lập và ký kết giữa Chủ đầu tư (*Bên Bán*) và Chủ sở hữu Căn hộ (*Bên Mua*) trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư;
6. “Chủ đầu tư” có nghĩa là Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường, doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp.
7. “Chủ sở hữu Căn hộ” là người/chủ thể có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ 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*”) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) Hợp đồng mua bán Căn hộ, hoặc (iii) Văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế trong trường hợp Căn hộ chưa được cấp Giấy chứng nhận, phù hợp với quy định của pháp luật, hoặc (iv) các trường hợp khác theo quy định của pháp luật;

8. “Chủ sở hữu khác” là người/chủ thể có quyền sở hữu hợp pháp đối với các phần diện tích thuộc Dự án mà không phải là Chủ đầu tư hoặc Chủ sở hữu Căn hộ;
9. “Chủ sở hữu Nhà chung cư” là Chủ sở hữu Căn hộ và Chủ sở hữu khác và Chủ đầu tư (nếu còn phần diện tích sở hữu riêng trong Nhà chung cư).
10. “Phần sở hữu chung của Nhà chung cư” là các phần diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích chung cho Nhà chung cư, thuộc sở hữu/sử dụng chung của các Chủ sở hữu Nhà chung cư;
11. “Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ” là các phần diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Căn hộ, thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung của các Chủ sở hữu Căn hộ và Chủ đầu tư (nếu còn phần diện tích sở hữu riêng trong Khu Căn hộ);
12. “Phần sở hữu chung của Khu Văn phòng, Dịch vụ, Thương mại” là các phần diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Văn phòng, Dịch vụ, Thương mại, thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung (*theo bố trí của Chủ đầu tư tùy từng thời điểm phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt*) của các Chủ sở hữu khác và Chủ đầu tư (nếu còn phần diện tích sở hữu riêng trong Khu Văn phòng, Dịch vụ, Thương mại);
13. “Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư” là đơn vị đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
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 của pháp luật về quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
15. “Ban Quản trị Nhà chung cư” là Ban Quản trị do Hội nghị Nhà chung cư bầu ra để thay mặt các Chủ sở hữu Nhà chung cư thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Nhà chung cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ sở hữu Nhà chung cư;
16. “Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ” là phần diện tích sử dụng và trang thiết bị kỹ thuật của Căn hộ thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ, được xác định cụ thể theo từng Hợp đồng mua bán Căn hộ ký kết giữa Chủ sở hữu Căn hộ với Chủ đầu tư hoặc Giấy chứng nhận;
17. “Người sử dụng Căn hộ” là bất kỳ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được trực tiếp sử dụng và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Chủ sở hữu Căn hộ trong việc quản lý, sử dụng Căn hộ theo thỏa thuận với Chủ sở hữu Căn hộ thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
18. “Người sử dụng khác” là bất kỳ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được trực tiếp sử dụng và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Chủ sở hữu khác trong việc quản lý, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng theo thỏa thuận với Chủ sở hữu khác thông qua hình thức

thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

19. “Người sử dụng Nhà chung cư” là Người sử dụng Căn hộ và Người sử dụng khác;
20. “Nội quy” là bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này, tất cả các phụ lục, văn bản đính kèm và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm do Hội nghị Nhà chung cư thông qua;
21. “Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư” là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư, bao gồm các việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;
22. “Hợp đồng dịch vụ quản lý” là hợp đồng được ký kết giữa Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị Nhà chung cư (*sau khi được thành lập*) với Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư để cung cấp và thực hiện các Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư;
23. “Phí quản lý vận hành Nhà chung cư” là các khoản chi phí hàng tháng mà Chủ sở hữu Nhà chung cư phải thanh toán cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư đối với Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư;
24. “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: (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 quy tắc, quy định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên; hoặc (iii) Do ốm đau, tai nạn phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc (iv) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

## **Điều 2. MỤC ĐÍCH, PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG**

- 1 Nội Quy quản lý sử dụng nhà chung cư được lập ra trên cơ sở vì quyền lợi chung của chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng và gồm các mục đích tổng quát:
  - (a) Bảo vệ các lợi ích hợp pháp, sự an toàn và an ninh trật tự cho chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng;
  - (b) Nâng cao chất lượng cuộc sống, tạo sự gắn bó của chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng trong Nhà Chung Cư;
  - (c) Bảo đảm vệ sinh môi trường, mỹ quan chung, duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan của Nhà Chung Cư;
- 2 Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này quy định các nội dung về quản lý, vận hành và sử dụng Nhà chung cư, được áp dụng đối với Chủ đầu tư, Ban Quản trị Nhà chung cư, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư, Chủ sở hữu Nhà chung cư, Người sử dụng Nhà chung cư và khách ra vào Nhà chung cư.
- 3 Tất cả các Chủ sở hữu Căn hộ đều đã được cung cấp bản sao của Nội quy như là một Phụ lục đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ. Chủ sở hữu Căn hộ có nghĩa vụ tôn

trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và đảm bảo Người sử dụng Căn hộ, người nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với Căn hộ từ Chủ sở hữu Căn hộ sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Nội quy này. Người sử dụng Căn hộ phải ký các cam kết vì các mục đích nói trên khi Ban Quản trị Nhà chung cư/Chủ đầu tư yêu cầu. Chủ sở hữu Căn hộ phải tự mình hoặc thông qua Người sử dụng Căn hộ kịp thời khắc phục những vi phạm Nội quy thuộc về trách nhiệm của Chủ sở hữu Căn hộ, bất kể Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư có thông báo về (các) vi phạm đó hay không.

- 4 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Chủ sở hữu Nhà chung cư trong Nội quy này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Người sử dụng Nhà chung cư.
- 5 Nội quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành và sử dụng Khu Căn hộ. 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 sở hữu Căn hộ thì các văn bản riêng biệt đó sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu Căn hộ.
- 6 Đối với những nội dung không quy định trong bản Nội quy này thì thực hiện theo quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 và các văn bản pháp luật hiện hành khác có liên quan.

## PHẦN II NỘI DUNG

### **Điều 1. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ VÀ KHÁCH RA VÀO NHÀ CHUNG CƯ**

1. Chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này.
2. Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (*nếu có*) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà chung cư. Đối với Khu vực Văn phòng, Dịch vụ, Thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. 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 hoặc đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
4. Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra.
5. Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam về đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh...
6. Thông báo ngay cho Ban Quản trị Nhà chung cư và Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư về bất kỳ hành vi vi phạm Nội quy này của Chủ sở hữu Nhà chung cư, Người sử dụng Nhà chung cư hoặc bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho Nhà chung cư.
7. Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng 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 trong két an toàn đặt tại Văn phòng Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư. 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 phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu Nhà chung cư nói riêng và Nhà chung cư nói chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ liên hệ với Chủ sở hữu Nhà chung cư theo số điện thoại đã được đăng ký trước và 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 chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng, Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm thông báo và cung cấp ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế cho Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư.
8. Đăng ký với Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh

nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư 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 Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư.

9. Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ đầu tư hoặc đại diện của Chủ đầu tư, Ban Quản trị Nhà chung cư, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư 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.
10. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: do Chủ đầu tư, Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư tùy thời điểm.

## **Điều 2. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
2. Gây thấm, dột, gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc bản Nội quy này.
3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà chung cư.
4. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn hộ, Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần sở hữu 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. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn hộ.
7. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn hộ.
8. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.
9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.

10. Lắp đặt biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu, vật tư, thiết bị khác, viết, vẽ ở mặt ngoài của Nhà chung cư, Căn hộ; coi nói, đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu, sử dụng riêng.
11. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với các quy định tại Nội quy và quy định pháp luật hiện hành.
12. Sử dụng Căn hộ trái mục đích thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán Căn hộ.
13. Cản trở việc bảo trì phần sở hữu chung hoặc việc thay thế, sửa chữa các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ hoặc diện tích khác thuộc sở hữu riêng
14. Kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà chung cư:
  - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của Người sử dụng Nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
  - b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
15. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.
16. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ sở hữu Nhà chung cư và Người sử dụng Nhà chung cư do Hội nghị Nhà chung cư xem xét, quyết định.
17. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 3. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

Chủ sở hữu Nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung. Không được chiếm dụng các phần diện tích khác trong Nhà chung cư không thuộc quyền sở hữu của mình cho bất kỳ mục đích nào chẳng hạn: để hàng hoá, máy móc, thiết bị, vật tư, vật phế thải...
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định. Không được cản trở lối ra vào các căn hộ, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các

khu vực công cộng khác chẳng hạn: đậu xe bừa bãi, để hàng hoá, vật dụng gây cản trở lưu thông. Khi lái xe ra/vào Nhà chung cư, phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Xe cộ chỉ được đậu ở những nơi được cho phép. Không được sử dụng chỗ đậu xe vào mục đích khác.

5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Phải tuân thủ các nội quy hướng dẫn tại các Công trình tiện ích.
7. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.
8. Khi treo bảng hiệu thương mại phải được Chủ đầu tư đồng ý về thiết kế theo từng trường hợp cụ thể trước khi tiến hành. Trong trường hợp treo biển hiệu, logo tại Phần sở hữu chung của Nhà chung cư, chủ sở hữu phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ các chi phí phát sinh liên quan (*phí quản lý, bảo dưỡng...*) theo quy định của Chủ đầu tư (trước khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập) hoặc Ban Quản trị Nhà chung cư.
9. Công tác duy trì an ninh trật tự chỉ có thể phòng ngừa, hạn chế và ngăn chặn những rủi ro về an ninh trật tự, không có nghĩa là sự bảo đảm an toàn tuyệt đối về người/tài sản trong Nhà chung cư. Chủ đầu tư/Ban Quản trị Nhà chung cư không chịu trách nhiệm đối với những mất mát, thiệt hại, rủi ro về người và/hoặc tài sản xảy ra trong Nhà chung cư, trừ mất mát, thiệt hại, rủi ro tại những khu vực Chủ đầu tư/Ban quản trị cung cấp dịch vụ trông giữ có thu phí hoặc các trường hợp do lỗi của Chủ đầu tư/Ban Quản trị Nhà chung cư. Chủ sở hữu Nhà chung cư phải có ý thức bảo vệ và tự chịu trách nhiệm đối với tài sản riêng của mình và phối hợp với Ban Quản trị Nhà chung cư và Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ bảo vệ trong việc bảo vệ tài sản chung của khu Nhà chung cư, duy trì an ninh trật tự chung.
10. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư tùy thời điểm.

#### **Điều 4. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA CHỮA CÁC HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HOẶC LẮP ĐẶT THÊM TRONG CĂN HỘ, PHẦN DIỆN TÍCH KHÁC THUỘC SỞ HỮU RIÊNG**

1. Trường hợp Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ sở hữu Nhà chung cư được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu Nhà chung cư khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của bản Nội quy này, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu/sử dụng chung của Nhà chung cư hoặc Phần sở hữu/sử dụng riêng của Chủ sở hữu Nhà chung cư



khác. Chủ sở hữu Nhà chung cư phải thông báo cho Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4. Trường hợp có hư hỏng, khiếm khuyết các thiết bị thuộc phần sở hữu/sử dụng chung của Nhà chung cư hoặc phần sở hữu/sử dụng riêng trong khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì Chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của bản Nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Chủ sở hữu Nhà chung cư phải báo cáo cho Ban Quản trị Nhà chung cư và Chủ đầu tư bằng văn bản trước 10 (mười) ngày về nội dung và tiến độ của việc cải tạo, sửa chữa, thay thế và thông báo cho các hộ lân cận biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Nếu Chủ sở hữu Nhà chung cư thuê người/đơn vị thi công khác thì phải thông báo cho Ban Quản trị Nhà chung cư và/hoặc Chủ đầu tư danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện thi công.
6. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và chỉ được thực hiện 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.
7. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với Nhà chung cư tùy thời điểm.

#### **Điều 5. QUY ĐỊNH VỀ XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà chung cư thì Chủ sở hữu Nhà chung cư phải thông báo ngay cho Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

#### **Điều 6. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

1. Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư 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.
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 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ**

1. Yêu cầu Ban Quản trị Nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

2. Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của bản Nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
4. Thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn Phí quản lý, vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.
5. Thông báo các quy định nêu tại bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng hoặc các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn hộ hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng.
6. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của Bên thứ ba bị hư hỏng do Chủ sở hữu Nhà chung cư gây ra.
7. Thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc bên mua lại Căn hộ hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng về các quy định của bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này.

#### **Điều 8. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM**

1. Thành viên Ban quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư, Chủ sở hữu Nhà chung cư, người sử dụng Nhà chung cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của bản Nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Thành viên Ban quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư, Chủ sở hữu Nhà chung cư, người sử dụng Nhà chung cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.
3. Trường hợp Chủ sở hữu Nhà chung cư hoặc đơn vị thi công thực hiện các công việc cải tạo mà trực tiếp hoặc gián tiếp gây ảnh hưởng tới kết cấu của Căn hộ và/hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng và/hoặc Nhà chung cư, Chủ đầu tư sẽ tiến hành lập biên bản tạm ngưng thi công đồng thời thông báo cho cơ quan thanh tra xây dựng và chính quyền địa phương để xử lý theo đúng quy định pháp luật.

#### **Điều 9. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY (PCCC)**

1. Chủ sở hữu Nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh pháp luật phòng cháy chữa cháy, các phương án PCCC cơ sở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và quy định riêng của Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư.
2. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư 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

3. Chủ sở hữu Nhà chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
- a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban Quản trị Nhà chung cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ sở hữu Nhà chung cư cho các công ty, người nước ngoài thuê Căn hộ/phần diện tích thuộc sở hữu riêng phải có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở bên thuê nghiêm chỉnh chấp hành bản Nội quy này.
  - b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở khu vực thuộc Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu Nhà chung cư.
  - c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
  - d) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (*điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi, ...*) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản trị Nhà chung cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
  - đ) Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn hộ/phần diện tích thuộc sở hữu riêng nội quy phòng cháy chữa cháy, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
  - e) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của Chủ sở hữu Nhà chung cư phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
  - g) Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
4. Các hành vi bị nghiêm cấm:
- a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;
  - b) Báo cháy giả;
  - c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định;
  - d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
  - đ) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;

- e) Đốt vàng mã trong Nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;
  - g) Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;
  - h) Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm,...;
  - i) Thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas,...;
  - k) Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.
5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, Chủ sở hữu Nhà chung cư không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

#### **Điều 10. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ VÀ MỘT SỐ QUY ĐỊNH KHÁC**

1. Bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư chỉ được sửa đổi, bổ sung sau khi được Hội nghị Nhà chung cư thông qua.
2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được sửa đổi, bổ sung, Ban Quản trị Nhà chung cư có trách nhiệm hoàn chỉnh bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư và công bố trên bản tin của Nhà chung cư để các Chủ sở hữu Nhà chung cư biết và thực hiện.
3. Trong quá trình thực hiện, 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 cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư và/hoặc Ban Quản trị Nhà chung cư để đưa ra Hội nghị Nhà chung cư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Nội quy này.

#### **Điều 11. QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP**

Các bên liên quan đồng ý và cam kết tuân thủ những quy định trong bản Nội quy này cho đến khi Bản nội quy chính thức được Hội nghị Nhà chung cư lần thứ nhất thông qua.

#### **Điều 12. HIỆU LỰC THI HÀNH**

1. Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ. Bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư có hiệu lực kể từ khi Chủ đầu tư ban hành cho đến khi được thay thế bởi một bản Nội quy khác do Hội nghị Nhà chung cư thông qua.
2. Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư áp dụng cho mọi Chủ sở hữu Nhà chung cư. Chủ sở hữu Nhà chung cư phải đảm bảo:

Người được chuyển nhượng, được ủy quyền thực hiện Hợp đồng mua bán Căn hộ, Người sử dụng Nhà chung cư, khách và các cá nhân khác có liên quan phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và ký cam kết thực hiện bản Nội quy này.

**PHỤ LỤC 4**  
**DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH, CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH THUỘC**  
**SỞ HỮU, SỬ DỤNG CHUNG VÀ PHẦN DIỆN TÍCH, CÔNG TRÌNH**  
**TIỆN ÍCH THUỘC SỞ HỮU, SỬ DỤNG RIÊNG<sup>1</sup>**

STT	Nội dung	Phần sở hữu, sử dụng chung của toàn bộ Nhà chung cư	Phần sở hữu, sử dụng riêng của Bên Bán	Phần sở hữu, sử dụng riêng của Bên Mua	Ghi chú

---

<sup>1</sup> Nội dung cụ thể do các Bên thoả thuận điền khi ký kết Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật và thiết kế dự án đã được phê duyệt, nếu có sự thay đổi thì cần phải thoả thuận với Bên Mua.

PHỤ LỤC 5  
BẢN CAM KẾT VỀ VIỆC TUÂN THỦ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ,  
NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Ông/Bà : ..... Năm sinh:.....  
Số CMND : ..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....  
Địa chỉ thường trú : .....  
Địa chỉ liên lạc : .....  
Điện thoại : ..... Email:.....

Tôi đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ số ..... ngày ..... tháng ..... năm ..... để mua Căn hộ ..... số ....., tầng ..... thuộc Dự án ..... tọa lạc tại địa chỉ .....

Tôi đã đọc, hiểu, đồng ý và cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định tại Hợp đồng mua bán Căn hộ, Phụ lục đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ, Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư..

*Bình Dương, ngày ..... tháng ..... năm 20.....*

Bên mua căn hộ  
*(Ký và ghi rõ họ tên)*

---

Họ và tên