

**PHỤ LỤC 5**  
**NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**  
*(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ)*

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

Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư được áp dụng đối với các Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư, Chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

**Điều 2. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**

- 2.1. Cho đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là đơn vị được Chủ đầu tư lựa chọn, ký kết hợp đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư này đảm bảo an toàn, vận hành bình thường theo quy định pháp luật;
- 2.2. Quyền và trách nhiệm của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư
  - a) Thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Chủ đầu tư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì;
  - b) Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này.
  - c) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, 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 thiết bị trong Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu.
  - d) Thu kinh phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận với các Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.
  - e) Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị Nhà Chung Cư; lấy ý kiến góp ý của Người sử dụng về việc cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
  - f) Phối hợp với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
  - g) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- h) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

### **Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư**

- 3.1. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 3.2. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Nội Quy và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 3.3. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh 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.
- 3.4. Yêu cầu Ban Quản Trị và Ban Quản lý Nhà Chung Cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

### **Điều 4. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư**

- 4.1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư.
- 4.2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà Chung Cư.
- 4.3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ.
- 4.4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà Chung Cư.
- 4.5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.
- 4.6. 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.
- 4.7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư.
- 4.8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà Chung Cư.
- 4.9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.
- 4.10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư.
- 4.11. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến Nhà Chung Cư: do Hội nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp.
- 4.12. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 5. Quy định đối với Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư**

- 5.1. Chủ sở hữu người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy.
- 5.2. 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 dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 5.3. 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; đăng ký tạm trú tại Cơ quan Công an cấp phường sở tại.
- 5.4. Người sử dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và bản Nội Quy này.

#### **Điều 6. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.**

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 6.1. 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;
- 6.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư;
- 6.3. 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 Trong Nhà Chung Cư.
- 6.4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định và tuân thủ nghiêm túc các bảng hướng dẫn. Nghiêm cấm để đồ vật tại nơi đỗ xe; không được rửa xe trong tầng hầm hoặc tại Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.
- 6.5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 6.6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư;
- 6.7. Các quy định khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 7. 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**

- 7.1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư và ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu khác;
- 7.2. 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.
- 7.3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư, 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 Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư phải thông báo cho Ban Quản lý 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.
- 7.4. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư thì Chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 7.5. 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 lý Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày hoặc trong khoảng thời gian quy định của Ban Quản lý Nhà Chung Cư để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

#### **Điều 8. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư**

- 8.1. Cư dân có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC tỉnh, thành phố ban hành.
- 8.2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu (theo Khoản 2 Điều 5 Luật PCCC).
- 8.3. Cư dân là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo Luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
  - a. Khi vắng nhà dài ngày (từ 03 ngày trở lên) phải thông báo cho Ban Quản lý Nhà Chung Cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ sở hữu cho người nước ngoài thuê Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người sử dụng Căn Hộ nghiêm chỉnh chấp hành Nội Quy;
  - b. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ;

- 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 Nhà Chung Cư;
- 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 lý Nhà Chung Cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;
- e. Chủ Sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, 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;
- f. Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... 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 Trong Nhà Chung Cư. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc Sở hữu riêng của từng Chủ sở hữu.
- h. Các hành vi bị nghiêm cấm:
  - i. 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;
  - ii. Báo cháy giả;
  - iii. 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;
  - iv. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
  - v. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
  - vi. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà Chung Cư;
  - vii. Nghiêm cấm 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, bột lửa gas, bao diêm...
  - viii. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...

- ix. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư;
- x. Sử dụng máy phát điện cá nhân/sử dụng điện quá tải hoặc trái với các quy định của Công ty điện lực hay của Ban Quản lý Nhà Chung Cư có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Nhà Chung Cư các Căn Hộ khác.
- xi. Không được tự ý chèn vật cản để mở cửa cầu thang thoát hiểm.

### **Điều 9. Quy định về sử dụng thang máy trong Nhà Chung Cư**

Nhằm đảm bảo an toàn vận hành, an toàn cho con người và tài sản của Nhà Chung Cư, Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư, khách, công nhân, nhà thầu... tại Nhà Chung Cư cần phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 9.1. Không sử dụng thang máy trong trường hợp xảy ra hỏa hoạn;
- 9.2. Trẻ em (dưới 12 tuổi) nên có người lớn đi cùng khi sử dụng thang máy;
- 9.3. Không dùng tay hoặc vật gì để giữ chặn cửa thang quá 20 giây;
- 9.4. Không được phép sử dụng chuông báo khẩn cấp khi đang sử dụng và thang máy đang hoạt động bình thường;
- 9.5. Không dùng thang máy chở người để chở hàng hóa. Hàng hóa chỉ được vận chuyển bằng thang hàng;
- 9.6. Không vận chuyển các loại hàng hóa rời, vụn như: cát, đá, sỏi ... bằng thang máy, không dùng thang máy để chở các chất dễ gây cháy nổ, như ga, xăng, dầu....;
- 9.7. Thang máy được quy định trọng lượng cụ thể, khi thang quá tải những người vào cuối cùng cần tự giác ra ngoài. Không cố gắng bước vào khi thang máy đã đầy kín người hoặc là khi bảng báo quá tải báo động;
- 9.8. Khi ấn nút điều khiển phải nhẹ nhàng và chỉ nhấn nút tầng cần đến, không tự ý tháo gỡ hoặc có hành động làm hư hỏng các nút nhấn điều khiển trong buồng thang;
- 9.9. Chỉ được phép dùng ngón tay để nhấn nút gọi thang;
- 9.10. Không làm mất vệ sinh, ăn uống, khạc nhổ, hút thuốc, vứt rác, phóng uế trong buồng thang và khu vực cửa thang máy;
- 9.11. Không có các hành động đá vào cửa thang máy, đập cửa thang bằng tay hoặc đâm xe chở hàng vào cửa thang máy;
- 9.12. Không tựa vào cửa thang để phòng ngừa việc có thể gây báo lỗi thang và treo thang;
- 9.13. Không leo trèo lên tay vịn, nhảy, lắc, rung, nô đùa trong thang máy, kể cả lúc một mình hoặc lúc đông người để tránh ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của thang;

- 9.14. Không được dán, vẽ hoặc gây ra hư hỏng cho thang máy;
- 9.15. Nếu không may bị kẹt trong thang máy, xin hãy bình tĩnh, không nên cố thoát ra bằng việc cậy cửa thang. Trong trường hợp này, hãy làm theo các bước trên bảng hướng dẫn trong thang máy.

#### **Điều 10. Quy định về sử dụng Phòng đổ rác/hạng rác tại các tầng trong Nhà Chung Cư**

Để đảm bảo vệ sinh môi trường và an toàn chung của Nhà Chung Cư, Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm tuân thủ nghiêm các quy định sau đây:

- 10.1. Đổ rác theo đúng quy định của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- 10.2. Khu vực Phòng đổ rác/hạng rác chỉ dành cho việc vứt rác sinh hoạt của các Căn Hộ đã về ở tại Nhà Chung Cư. Các Căn Hộ đang thi công hoàn thiện nội thất, công nhân thi công... tuyệt đối không vứt phế thải xây dựng, nguyên vật liệu... vào Phòng đổ rác/hạng rác, hay để ngoài hành lang chung của Nhà Chung Cư.
- 10.3. Để đảm bảo vệ sinh Phòng đổ rác/hạng rác cũng như vệ sinh chung của Nhà Chung Cư, Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm gói kín rác sinh hoạt trong túi nilông trước khi đổ vào thùng thu gom rác để tránh bụi/roi ra ngoài gây mùi hôi, ảnh hưởng tới sức khỏe cộng đồng.
- 10.4. Không đổ rác thải lẫn các chất dễ cháy và đang cháy vào thùng thu gom rác như: xăng dầu, tàn thuốc chưa tắt ...
- 10.5. Trường hợp vận chuyển rác to, quá khổ, Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư vui lòng đăng ký với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để được hỗ trợ.

#### **Điều 11. Quy định về sử dụng hành lang chung trong Nhà Chung Cư**

Để đảm bảo mỹ quan trong Nhà Chung Cư, Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm tuân thủ nghiêm các qui định sau đây:

- 11.1. Không để rác trước cửa phòng đổ rác hoặc ngoài hành lang chung của Nhà Chung Cư;
- 11.2. Không để/đặt bất kỳ vật gì như giày dép, xe đạp, đồ cũ hỏng, cây cảnh, ... tại khu vực hành lang chung;
- 11.3. Không viết, vẽ lên tường hành lang; không đá bóng, đạp xe tại khu vực hành lang;
- 11.4. Không tự ý điều chỉnh/tác động tới các thiết bị gắn tường/trần của Nhà Chung Cư như hạng nước chữa cháy vách tường, van nước cứu hỏa, hộp báo cháy, đầu chữa cháy tự động, đèn chiếu sáng ...

- 11.5. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư phải thông báo ngay cho Ban Quản lý Nhà Chung Cư để xử lý.
- 11.6. 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 12.** Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

- 12.1. Ban Quản lý 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.
- 12.2. 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 13.** Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

- 13.1. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư: Chỉ thu thêm khi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư khi khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư đã nộp không đủ để thực hiện việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư. Mức thu cụ thể sẽ được Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định để đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng Chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư.
- 13.2. Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư: Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng đến thời điểm Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành thì phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư là: .....đồng/m<sup>2</sup>/tháng (..... đồng). Mức phí này được tính toán hợp lý và phù hợp với thực tế tại thời điểm ban hành và quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Mua có trách nhiệm đóng trước .... (...) tháng<sup>1</sup> khoản phí này cho Bên Bán trước khi nhận bàn giao Căn Hộ. Các tháng tiếp theo cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán theo Thông báo của Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành. Phí Quản lý vận hành bao gồm chi phí quy định tại Phụ trương A của Nội Quy.

#### **Điều 14.** Xử lý các hành vi vi phạm

- 14.1. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các

---

<sup>1</sup> Nội dung cụ thể sẽ được điền khi ký kết Hợp Đồng, Cục Quản lý cạnh tranh và bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng khuyến cáo không quá 03 tháng.



quy định của Nội Quy 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.

- 14.2.** Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

**Điều 15. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư**

- 15.1.** Trong quá trình thực hiện bản Nội Quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung nội dung, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và/hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư để trình Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định.
- 15.2.** Không có sự sửa đổi nào đối với bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này được trái với các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

**ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ**

**PHỤ TRƯỞNG A**  
**PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH**

(Đính kèm Nội Quy)

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

1. Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành các thiết bị thuộc sở hữu chung (bao gồm: thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác).
2. Phí cho các dịch vụ do Công ty quản lý cung cấp theo quy định tại Hợp đồng dịch vụ quản lý, bao gồm nhưng không giới hạn các dịch vụ: dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác, kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại....
3. Các chi phí thanh toán lương cho nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị thuộc sở hữu chung (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác).
4. Chi phí quản lý hành chính, duy trì hoạt động bình thường, đúng pháp luật của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và Ban Quản trị (bao gồm: chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt, phí kiểm toán tài chính; tập huấn phong cháy chữa cháy và các chi phí hợp lý khác).
5. Các chi phí khác theo quy định tại Hợp đồng dịch vụ quản lý.